

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Enskedefältet till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

AB Stockholmshem (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bebyggelse om cirka 70 smålägenheter på del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskedefältet. Bolaget ansökte redan i augusti 2013 om planändring inom den egna fastigheten Fjärdingsmannen 1, i syfte att bygga cirka 70 ungdomsbostäder. I samband med arbetet inför startpromemoria såg man möjlighet att utöka planområdet till att även innefatta det

föreslagna markanvisningsområdet söder om fastigheten Fjärdingsmannen 1, längs med Enskedevägen.

Bolaget har valts genom direktanvisning då det är i direkt anslutning till deras befintliga fastighet och ingen annan byggherre sökt markanvisning på platsen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 3,5 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har som avsikt att behandla bägge förfrågningarna om planändring i samma plan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av smålägenheter i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det ökar trivseln och säkerheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 smålägenheter om ca 25 kvm inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Enskedefältet.

I augusti 2012 ansökte Bolaget om planbesked/planändring i syfte att bygga ca 70 nya ungdomsbostäder på egen mark inom fastigheten Fjärdingsmannen 1 i Enskedefältet. I oktober 2013 startade stadsbyggnadskontoret sitt planarbete och tog fram en tidig projektbeskrivning. I samband med startpromemoria såg man en möjlighet att utöka planområdet att även innefatta det föreslagna markanvisningsområdet. Totalt föreslås båda områdena kunna inrymma ca 170 smålägenheter.



Bild 1. Markanvisningsområdet markerat med lila

Det föreslagna markanvisningsområdet är på cirka 1300 kvm och ligger strax söder om Sockenplans tunnelbanestation samt väster om Enskede IP. Platsen består huvudsakligen av gräsbevuxen parkmark och är delvis kuperad. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 7 markanvisningar om totalt 1020 lägenheter.

Bolaget har valts ut genom direktanvisning. Under de senaste 5 åren så har ingen annan byggherre sökt markanvisning på platsen. Detta kan delvis bero på svårigheten att ordna med parkeringsplatser till fastigheten vilka nu föreslås inrymmas i garage i den kommande nybebyggelsen inom fastigheten Fjärdingsmannen 1.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

I stadsdelen Enskedefältet är 100 % hyreslägenheter varav 94,2 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 400 småhus och 100 hyreslägenheter. 24 % är ettor, 29 % är tvåor, 25 % treor och 22 % fyror eller större (statistik hämtad 2014-05-06, www.statistikstockholm.se).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering för dessa lägenheter föreslås inrymmas i garage i den kommande nybebyggelsen inom fastigheten Fjärdingsmannen 1.

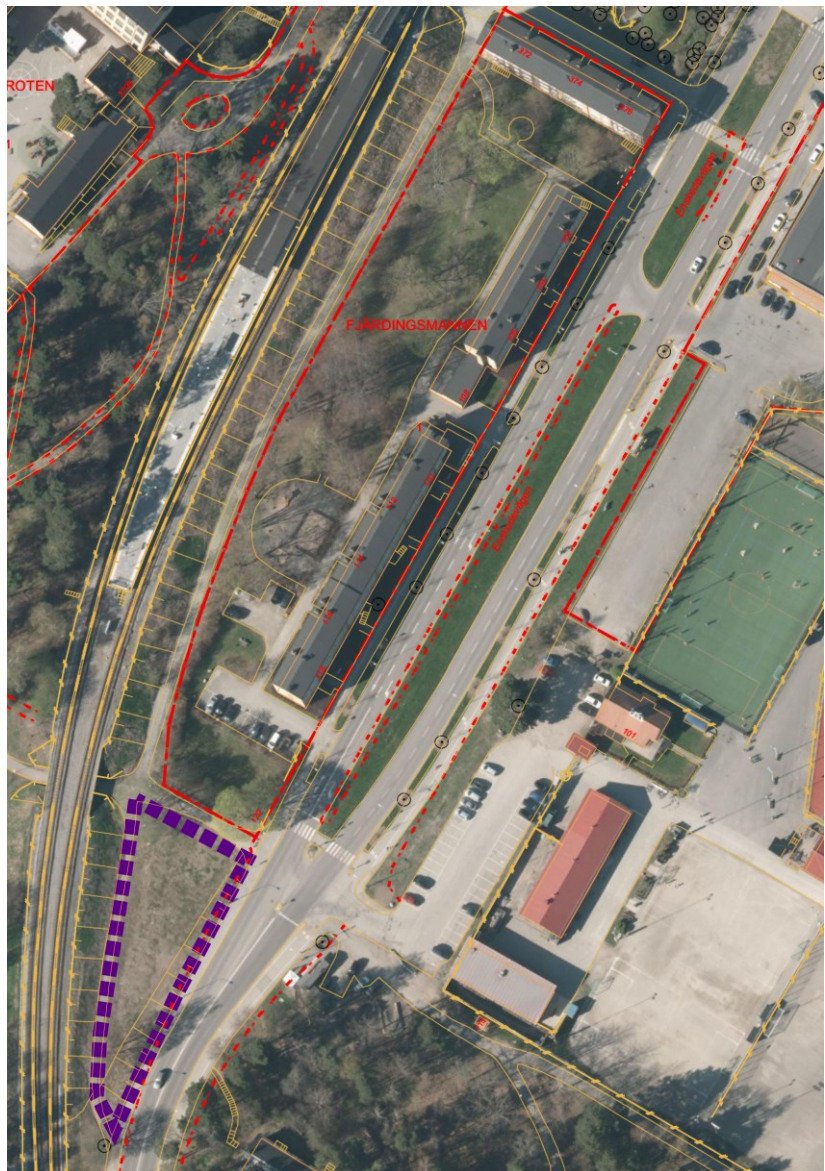


Bild 2. Ortofoto på det föreslagna markanvisningsområdet

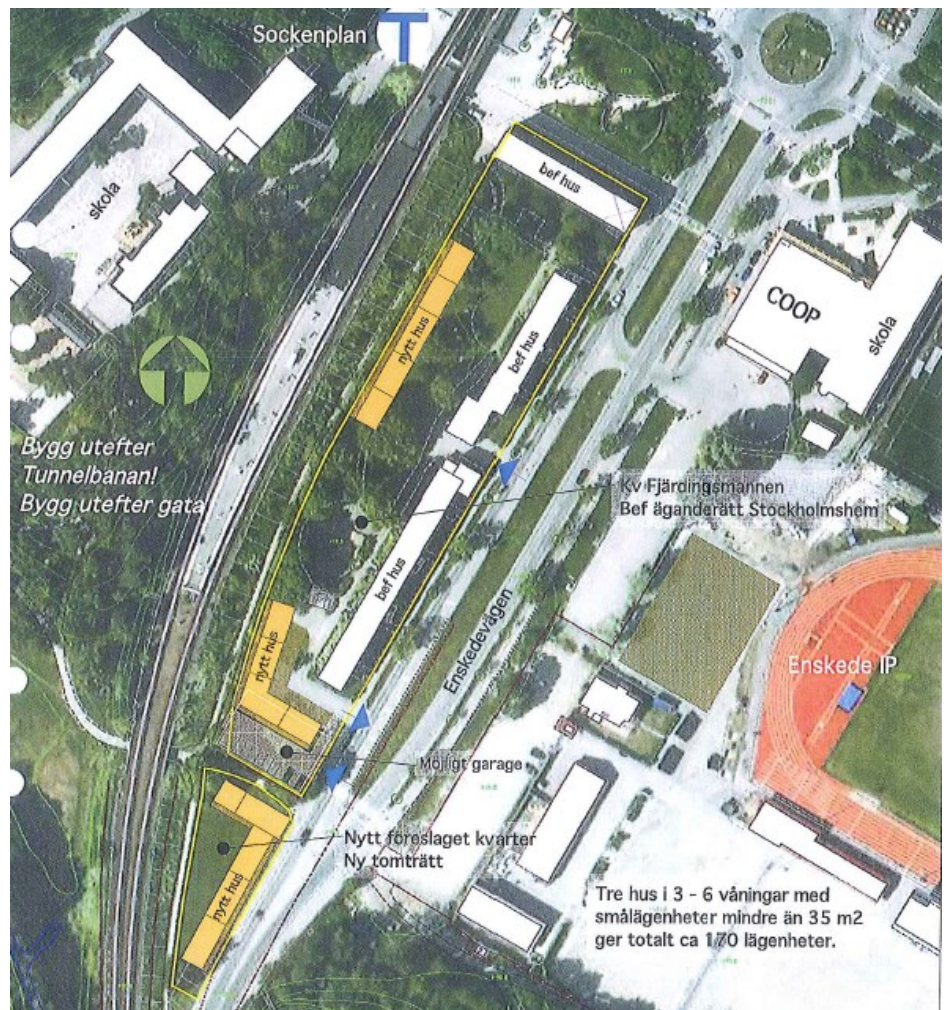


Bild 3. Föreslagen bebyggelse

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har startat ett planarbete för den önskade planändringen inom fastigheten kv. Fjärdingsmannen. Stadsbyggnadskontoret har som avsikt att behandla bägge förfrågningarna om planändring i samma plan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 40 000 bostäder mellan åren 2014-2018 varav 20 000 ska vara små bostäder.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är det bullret som genereras av det intilliggande tunnelbanespåret samt från Enskedevägen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk är parkmark. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella förstärkningar av park- och naturmark i närområdet i syfte att förbättra boendemiljön. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast 2017 och första inflyttning bedöms till tidigast 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Ledningsflytt

Stockholm Gas har en gasledning som korsar markanvisningsområdet och som behöver flyttas. Fortum Distribution har ledningar som ligger strax öster om den tilltänkta fastigheten vilka kan behöva flyttas beroende på hur nära bebyggelsen hamnar mot Enskedevägen. De ledningsflyttningar som blir aktuella i projektet kan fördröja tidplanen beroende på dess genomförandetid.

Buller och vibrationer

Bebyggelsen kommer att vara utsatt av buller från tunnelbanan i väster och Enskedevägen i öster. Bullernivåer samt förekomsten av vibrationer och hur dessa ska hanteras behöver utredas.

Inga andra särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge välbehövligt tillskott av små bostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Den föreslagna exploateringen sker utan att ytterligare investeringar krävs för staden avseende gatunätet eller annan teknisk infrastruktur.

Slut