

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 265 79**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Markanvisning för bostäder, kontor och industri inom fastigheten Påsen 7 i Södra Hammarbyhamnen till KB Påsen 7

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kontor och industri inom fastigheten Påsen 7 till KB Påsen 7 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Marken är idag upplåten med tomträtt till KB Påsen 7. Tomträttsavtal tecknades 1946 och förfaller 2021. Ett nytt tomträttsavtal som ersätter det gamla avses tecknas. Till det nya tomträttsavtalet knyts också ett sidoavtal och ett tilläggsavtal. Befintliga byggnader ska byggas om och byggas till. 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.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 79
Växel 08-508 276 00
maria.cederborg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-10-11.

Exploateringskontoret ställer sig positiv till att fastigheten Påsen 7 byggs ut enligt gällande detaljplaner och att nytt tomträttsavtal tecknas. Fem bostäder tillskapas och kontorsytan utökas med ca 3.600 BTA. Inslaget stärker denna del av Hammarby Sjöstad med en blandning av både bostäder och arbetsplatser.

Bakgrund till markanvisningen

KB Påsen 7 innehar tomträtten till fastigheten Påsen 7.

Den 24 februari 2016 vann en detaljplan som omfattar halva fastigheten laga kraft. Detaljplanen ger KB Påsen 7 rätt att omvandla en del av befintlig byggnad till bostäder. Övriga delen av fastigheten omfattas av en äldre detaljplan som tillåter industri och kontor. Med stöd av denna avses befintlig kontorsbyggnad få en påbyggnad. Idag används befintliga byggnader till småindustri och kontor.

KB Påsen 7 ägs av moderbolaget Svenska Hus AB. De har sedan 2011 erhållit markanvisning på sammanlagt 230 hyresrätter. Det rör sig då om fyra olika projekt i Söderort.

Intill Påsen 7 ligger ett större projektområde i kvarteren Påsen och Godsvagnen. Här byggs 750 bostadsrätter av Ikano, Skanska Nya Hem och Areim. I närområdet finns både bostäder, handel, kontor, småindustri och skolor.



Detaljplan 2011-19218-54 vann laga kraft i februari 2016, den omfattar den del av Påsen 7 som nu markanvisas för bostäder. För fullföljande av detaljplanen fattades 2015-12-10 ett genomförandebeslut om 57,7 mnkr.

Tomträttshavaren erhöll bygglov för föreslagna förändringar
2018-07-10.

Här föreslagna förändringar inom fastigheten Påsen 7 kan utföras utan planändring.

Förslaget innehåller nybyggnation av fem lägenheter i flerbostadshus. Tomträttshavaren föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Tomträttshavaren ska förnya tomträttsupplåtelsen med staden och teckna ett sidoavtal som garanterar att nuvarande avgäldsnivå under den tid som det tidigare tomträttsavtalet skulle gälla. Därtill ska tomträttshavaren teckna ett tilläggsavtal för att reglera tomträttsavgäld med avseende på för de extraordinära byggkostnader som tillbyggnaden beräknas ha.

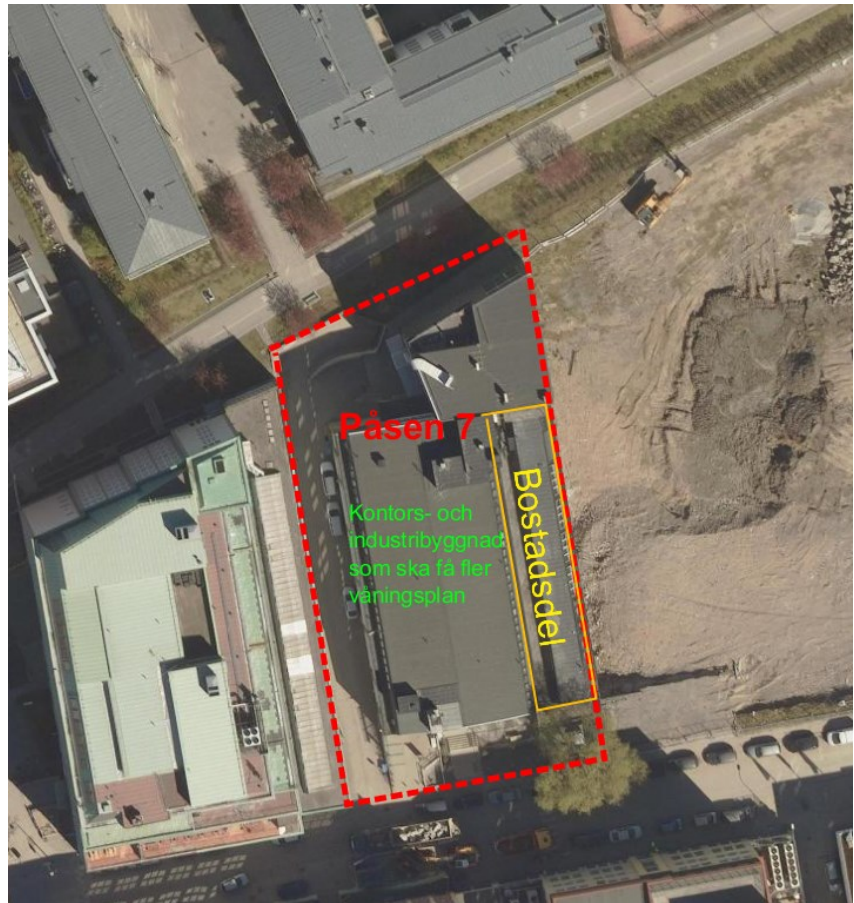


Bild 2. Ortofoto som visar byggnad inom Påsen 7 som ska byggas om och ut.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Nytt tomträttsavtal ska ersätta det befintliga.

Markanvisningsavtalet föreslår att fem bostäder upplåts med hyresrätt inom befintlig byggnad och att ny kontorsyta byggs till.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-10-11, diarienummer E2017-02353.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken är upplåten med tomträtt och nytt tomträttsavtal ska tecknas. Till tomträttsavtalet, som ska utformas som ett sidoavtal, ska ett tilläggsavtal och ett ytterligare sidoavtal också tecknas. Tilläggsavtalet avser kvitta de extraordinära byggkostnader som

projektet kan förmodas ha mot en avgäldreduktion under maximalt tjugo år. Sidoavtalet ska ge tomträttshavaren rätt till avgäldsnivå för befintliga ytor motsvarande den nuvarande nivå under resten av den tiden som det nuvarande avtalet skulle löpt.

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

Bolaget ska stå för samtliga 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 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

I stadens budgetdirektiv anges att byggande i goda befintliga och framtida kollektivtrafiklägen ska prioriteras vilket går hand i hand med planerna för Påsen 7 då både tvärbana, bussar och planerad tunnelbana ligger ett kvarter bort.

Lokaler

Projektet tillskapar arbetsplatser i söderort och stämmer väl överens med stadens budgetdirektiv.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön i området då marken redan är ianspråktagen. T.ex. tillkommer ingen mer hårdgjord yta varför dagvattensituationen är likadan som innan här föreslagna utbyggnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta kommer att tas i anspråk.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden då kommande beslut antas kunna tas på delegation.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att risker och osäkerheter i projektet är mycket låga i och med att detaljplan vunnit laga kraft, bygglov erhållits och villkor i nytt tomträttsavtal förhandlats fram.

Kommunikation

Södermalms stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av blandad bebyggelse i stadsdelen.

Slut