



Patrik Dahlin
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 89
patrik.dahlin@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-09-28

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Johanneshov till Husab Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Johanneshov till Husab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark inom fastigheten Enskede Gård 1:1 vid Sofielundsplan i Johanneshov anvisas till Husab Bostad AB för uppförande av bostadsbebyggelse om ca 20 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget vill upplåta bostäderna med bostadsrätt och ska efter planläggning förvärva marken till priset 9.000 kr per kvm ljus BTA. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget enligt bilagt avtalsförslag.

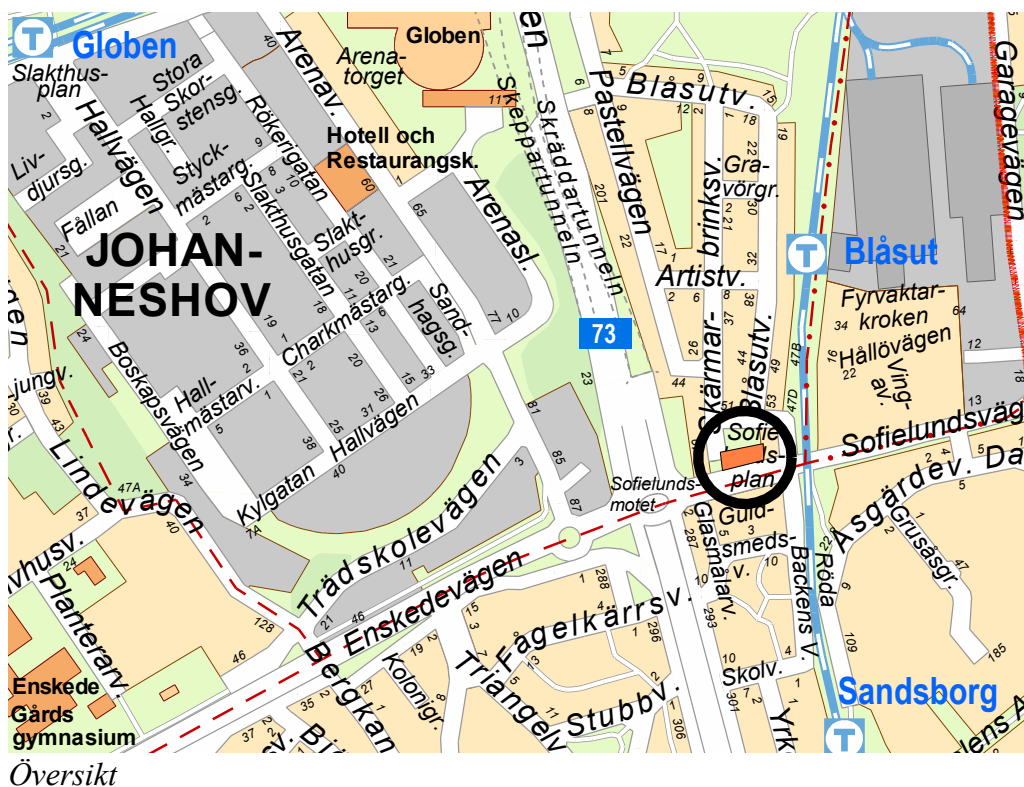
Expertrådet har godkänt ärendet den 18 augusti 2010.

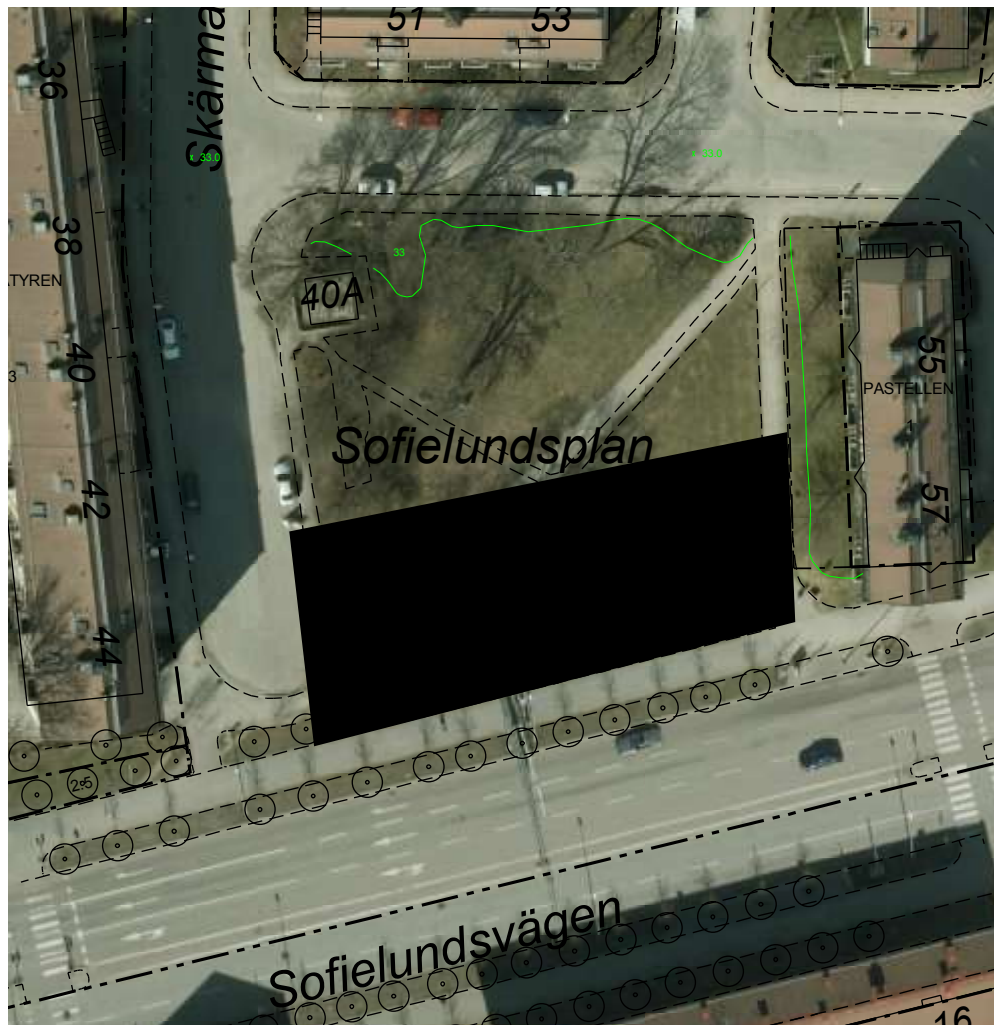
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Bakgrund

Sofielundsplan i stadsdelen Johanneshov på gränsen mot Enskede Gård är en yta på ca 50x50 meter som på tre sidor avgränsas av relativt breda gator och lamellhusbebyggelse i 4 våningar från 50-talet. Söderut öppnar sig platsen mot Sofielundsvägen. Platsen har karaktär av park men detaljplanen anger gångtorg eller parkering. Ytan är plan och gräsbevuxen med ett antal större vårdträd där de flesta står i norra delen men är i övrigt sparsamt möblerad. En mindre yta i norra delen arrenderas ut till en pizzeria. I söder närmast Sofielundsvägen har Fortum Fjärrvärme en ventilstation.

Husab Fastigheter AB (nedan kallad Bolaget) inkom den 22 maj 2008 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 20 lägenheter.





Sofielundsplan, det anvisade området skrafferat

I Globenområdet uppförs för närvarande Stockholmsarenan. Dessutom pågår inom Vision Söderstaden planeringsprojektet Slakthusområdet. Öster om t-banestation Blåsut pågår genomförande av bostadsutbyggnad inom kvarteren Almagrundet och Arholma (PEAB och HSB).

Stadsdelen Johanneshov domineras av flerbostadshus och av dessa är 40% bostadsrätter och 60% hyresrätter. Ca 7% av stadsdelens lägenheter ägs av allmännyttan. Stadsdelen domineras av små lägenheter där ca 75% av beståndet är ettor eller tvåor (källa: www.stockholm.se/usk).

Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 20 lägenheter i flerbostadshus. Tanken är att sluta det rum som idag är öppet mot Sofielundsvägen med ett lamellhus i tre till fyra våningar. Det område som föreslås markanvisas upptar ca 1.200 kvm. Inom resterande yta inklusive eventuellt del av den relativt breda gatumarken föreslås gångstråket permanentas och förtydligas och parken rustas upp. Parkering anordnas inom fastigheten under mark. Tanken från Bolagets sida är att tillföra stadsdelen större lägenheter, preliminärt med fyra rum och kök. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Föreslagen bebyggelse, skiss gwsk arkitekter

Förslag till markanvisning

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

Expertrådet har godkänt ärendet den 2010-08-18 (dnr E2010-385-474).

Husab Fastigheter AB har från och med 2007 fått tre markanvisningar om totalt 70 lägenheter i Traneberg, Aspudden och Bandhagen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Platsen är utsatt för relativt höga trafikbullernivåer. Särskilda studier och utredningar kommer att krävas för att bemästra bullerproblematiken på platsen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 8 mnkr varav huvuddelen belöper på flyttning av ledningar inom det anvisade området samt upprustning och iordningställandet av parken. Några andra större utgifter beräknas inte uppstå i projektet. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms därför kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till köpeskillingen 9.000 kr per kvm ljus BTA. Inkomsterna utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen och beräknas till ca 18 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lgh till staden om 330.000 kr/lgh.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Staden står risken för sin egen förgävesprojektering.

All infrastruktur finns inom området. Anslutningsavgift för VA betalas av bolaget. Framtida driftkostnader för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu-och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Området ligger i en del av staden där det råder brist på kvartersparker. Dess storlek underskrider gränsen för att utgöra kvarterspark men med en skärm mot trafikbullret i form av bebyggelse torde förutsättningarna till vistelse i området förbättras. Området är bullerstört. Fortsatt utredning och miljöbedömning krävs för att utröna vilka åtgärder som behöver vidtas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den ianspråkta gröna ytan kan kompenseras delvis inom området inom ramen för detaljplanarbetet eftersom befintliga gator är omotiverat breda. Områdets värde för vistelse förväntas öka om det skärmas från omgivande bullerstörningar.



-Kollektivtrafik

Platsen har mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet. Närmsta tunnelbanehållplats Blåsut finns inom ca 150 m och bussar trafikerar Sofielundsvägen inom ca 100 m.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i stadens bostadsbyggande.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällena som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2013 och första inflyttning till våren 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse till exploitören preliminärt 2013. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Trafikkontorets landskapsarkitekter då det berör ytor som kontoret sköter som park. Stadsbyggnadskontoret har lämnat ett principiellt godkännande till att pröva bebyggelseförslaget i en ny detaljplan.



Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan för det markanvisade området. Ny detaljplan ska därför beställas i samband med beslutet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda miljöer för bostäder och att marken därför kan tas i anspråk för bebyggelse. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken inom Enskede Gård 1:1 till Husab Bostad AB, ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bilaga 1 samt begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Slut