



Lizett Durgé
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Dalen 21 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på befintligt parkeringsdäck inom fastigheten Dalen 21 i stadsdelen Gamla Enskede. Fastigheten är upplåten med tomträtt till bolaget. Förslaget innehåller ca 65 hyreslägenheter. All parkering ska ordnas i det befintliga parkeringsdäcket för både tillkommande och befintlig bebyggelse.

Marken kommer även i fortsättningen att upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder. Gällande tomträttsavtal kommer att regleras med tillkommande byggrätt

och tomträttsavgäld. 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.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det ökar både trivsel och säkerhet i området.

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 65 lägenheter inom fastigheten Dalen 21 i stadsdelen Gamla Enskede. Fastigheten/marken är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder för garageändamål. Bolaget önskar nu uppföra ett bostadshus på befintligt parkeringsdäck.



Kartbild med föreslaget område för markanvisning markerat

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 13 markanvisningar om totalt 1 309 lägenheter.

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

Bostadsområdet Dalen uppfördes av Svenska Bostäder under åren 1979-82 och innehöll ca 1 500 hyreslägenheter. I dag har en stor del av bostadsbeståndet omvandlats till bostadsrätter. Dalen ingår i stadsdelen Gamla Enskede där det totalt enligt USK statistik från 2011 finns 6,1 % hyresrätter inom allmännyttan och 29,1% inom privata fastighetsägare. Bostadsrättsföreningar utgör 64,7% av det totala bostadsbeståndet.

I anslutning till bostadsområdet Dalen pågår ett detaljplanearbete för ca 50 lägenheter. Byggherre är Maxera Bostad.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 65 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. All parkering för både tillkommande och befintlig bebyggelse ska ske i befintligt parkeringsdäck.



Ortofoto som visar fastigheten som föreslås markanvisas

Exploateringen 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.



Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 1.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. 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 är upplåten med tomträtt till bolaget. Den tillkommande byggrätten och tomträttsavgälden kommer att regleras i gällande tomträttsavtal.

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.

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2012, därefter 4 000 lgh/år
- bygga i goda kollektivtrafiklägen

Miljö

Kontoret har inte gjort en tidig miljöbedömning med hänvisning till att marken redan är ianspråktagen av ett parkeringsdäck och därmed hårdgjord. I föreliggande förslag ska den nya bebyggelsen placeras ovanpå det befintliga parkeringsdäcket. Grundtanken är att skapa en grön gård på däckets tak.

Kontorets bedömning är att bostadsbebyggelsen kommer att påverka miljön positivt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk av projektet.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Påverkan på barn och deras livsmiljö ska beaktas under planarbetet. Dalen har en välfungerande park för barn i alla åldrar.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till cirka 2015. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet är inte förknippat med stora risker för staden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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



Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Parkeringsgaraget ska inrymma platser för både befintlig och tillkommande bebyggelse.

Slut