

Handläggare
Victoria Zimmermann Grönros
08-508 262 58**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sabbatsberg 18 på Norrmalm till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för Bostäder inom fastigheten Sabbatsberg 18 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
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLars Berglund
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 58
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
victoria.gronros@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning inom fastigheten Sabbatsberg 18. Ansökan avser uppförandet av ett nytt bostadshus om ca 40 lägenheter på en yta som idag används som vändplan och p-yta. Ett bostadshus uppförs framför ett befintligt bostadshus inom samma fastighet, vilken idag är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder.

Byggnaden kommer att inrymma hyreslägenheter och ha lokaler i bottenvåningen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

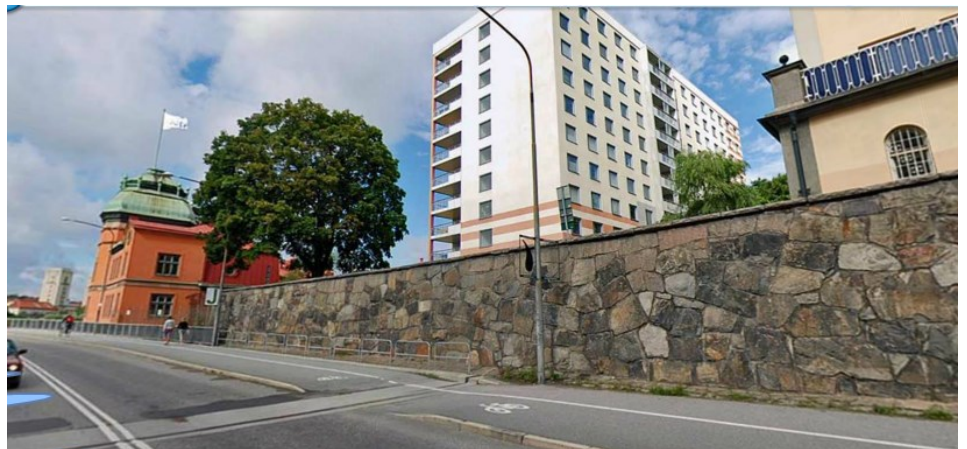
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Det är positivt att endast redan hårdgjorda ytor ianspråkatas.

Bakgrund till markanvisningen

Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter i stadsdelen Norrmalm.

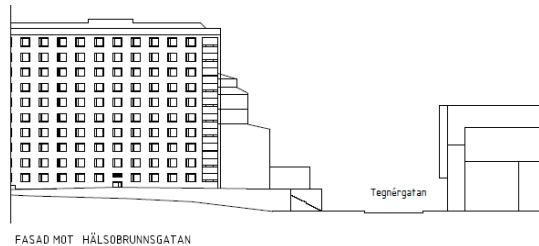
Fastigheten Sabbatsberg 18 ligger i stadsdelen Norrmalm, i hörnet av Tegnérgatan och Hälsobrunnsgatan. Fastigheten ägs av staden men är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder.



Dalagatan/Barnhusbron som de ser ut idag.



Stadskarta med Sabbatsberg 18 markerat med en svart ring.



Sektion genom fastigheten vid Tegnérgatan som det ser ut idag.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 12 markanvisningar om totalt 1170 lägenheter.

För planområdet gäller detaljplan P1 6964 från år 1970. I den del av fastigheten som berörs av planändringen är marken prickad, dvs att marken ej får bebyggas.

Befintligt bostadsbestånd i stadsdelen

I USK:s statistik för Norrmalm år 2012 är ca 33 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 52 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 15 % av lägenhetsbeståndet. Inom Norrmalm är 80 % 3 rum och kök eller mindre. Inom Norrmalm finns åtta småhus, resterande andel av bostadsbeståndet består av flerbostadshus.

Tidigare markanvisat i stadsdelen

Inom Sabbatsbergsområdet:

- ca 230 lägenheter till Folkhem, Besqab och Svenska Bostäder.

Inom projekt Hagastaden:

- ca 900 lägenheter till fem byggherrar: Ikano, SBC, Einar Mattson, Veidekke bostad, Veidekke Bouwfonds. (Bouwfonds markanvisningar har överförts till Veidekke bostad) .
- Ca 70000 kvm kommersiella lokaler, kv 1 och 35, till NCC Property Development.
- Ca 12000 kvm kommersiella lokaler till Oslo Naeringseiendom.
- Ca 36000 kvm kommersiella lokaler till Atrium Ljungberg.

Karl Staaffs Park:

Ca 55 bostadsrätter, alternativt ägarlägenheter, och ca 500 kvm bruttoarea lokaler.

Utöver dessa områden har inga markanvisningar gjorts inom Norrmalm de senaste fem åren.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

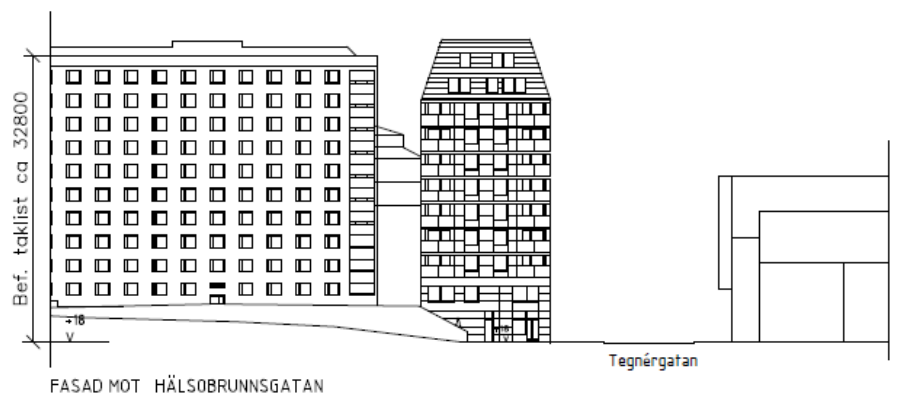
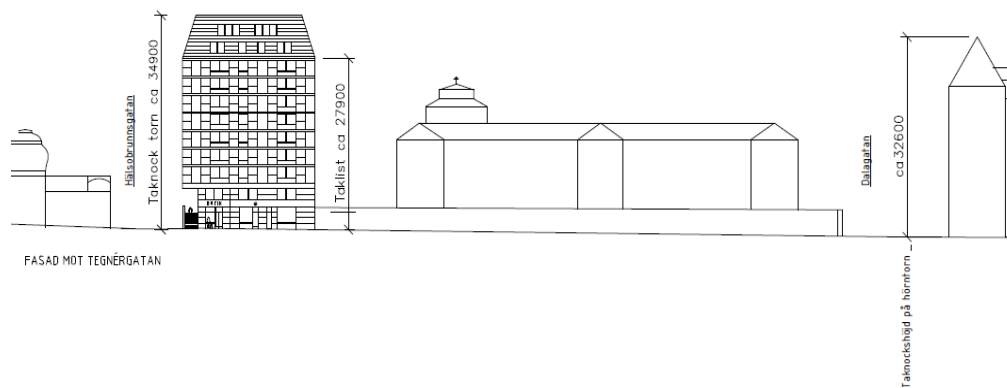
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Svenska Bostäder vill utveckla fastigheten genom att skapa byggrätt för ytterligare ett bostadshus med ca 40 lägenheter. Förslaget innehåller främst smålägenheter och bolaget föreslår att dessa kommer att upplåtas med hyresrätt. Den nya byggnaden ligger fritt från den befintliga byggnaden och som till skillnad från den, kopplas till Tegnérgatan. Projektet kan på det sättet bidra till att skapa liv på den här delen av Tegnérgatan som i övrigt är sluten. I hörnet av den nya byggnaden bildas en mindre plats i anslutning till den lokal som skall finnas i bottenvåningen. Platsen leder sedan vidare upp för trapporna till Sabbatsbergsområdets östra sida eller in på Hälsobrunnsgatan mot Vasaparken.



Ortofoto med markanvisat område markerat.



Skisserna ovan visar i stora drag projektets utformning.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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 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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030. I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som innerstadsbebyggelse. I ÖP har man tagit fram 4 strategier för stadsutvecklingen i Stockholm. För planområdet gäller strategi 1, ”Fortsätt att stärka centrala Stockholm” och projektet stämmer väl överens med detta mål. Projektet stämmer även väl överens med översiktsplanens mål om att tillskapa fler citynära bostäder och levande bostadsområden för att berika gatunivån.

Lokaler

Bottenvåningen kommer att innehålla lokaler för verksamhet, dock i begränsad omfattning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur projektet skall hantera omgivande bullernivåer.

Stadsmiljö

Den nya byggnaden ger möjligheter till att skapa ett rikare stadsliv på platsen i en miljö som idag är relativt innehållslös. Den bildar också med sin höjd ett fondmotiv i stadsrummet kring Barnhusbron, och det är viktigt att hitta en kvalitativ gestaltning som motiverar det.

Risk och Buller

Närheten till Tegnérgatan och spårområdet kommer att ställa krav på byggnadernas möjligheter att hantera bullerfrågor.

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. Byggnaden kommer att vara tillgänglig. Trapphuset kan nås från en entré vid Tegnérgatan samt från en entré vid den övre delen av fastighetens gård. Stadens tillgänglighetskrav kommer att uppfyllas. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Bullerfrågorna måste utredas vidare under planprocessen. Även grundläggningen kommer att studeras vidare och kan bli svår pga av underliggande konstruktioner.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret anser att fastigheten har stor potential att utvecklas, dock kommer man att ställa stora krav på den arkitektoniska kvaliteten i och med den synliga placering som fastigheten har i staden. Fortsatta utredningar av bullerfrågan kommer att krävas.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norrmalms 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 trivseln och säkerheten i området. Det är positivt att endast redan hårdgjorda ytor ianspråkats.

Slut