

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66

Till
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för Bostäder inom fastigheten Södermalm 5:2 m fl inom Södermalm till AB Borätt

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Södermalm 5:2 till AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

AB Borätt har sedan lång tid sökt markanvisning inom Erikdalsområdet ovanpå befintlig spärravin med nedlagt industrispår. Ca 75-80 bostadsrätter föreslås och ev lokal för café eller motsvarande. Parkering kan anordnas under bebyggelsen i ravinen eller ev i garage under befintliga idrottsytor söder om Erikdalshallen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Eventuellt kan Vickergatan behöva uppgraderas något för att rymma gångbana mot entréer till den nya bebyggelsen. Byggstart bedöms preliminärt kunna ske under 2016 och första inflytt 2018.

Utformningen av bebyggelsen är tänkt att ske genom parallella uppdrag, där Borätt ska samarbeta med en annan byggherre. Området söder om nuvarande bollplaner föreslås bli bebyggt med ca 50 lägenheter med hyresrätt. Kontoret planerar att förelägga förslag till markanvisning för exploateringsnämnden efter sommaren.

AB Borätt har valts genom direktanvisning. Bolaget har under de senaste åren endast fått en markanvisning i Stockholm (Johanneshov 2011). Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kr per m² ljus BTA respektive 6 000 kr per m² ljus BTA för lokaler i bottenvåning.

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. Investeringsinkomsten bedöms uppgå till ca 185 mnkr. Exploateringen ger ett överskott till staden.

Borätt fick redan 1997 en markreservation i Eriksdal och har sedan återkommit flera gånger angående området. Byggherren har endast erhållit en markanvisning från och med 2011. Detta i kombination med bedömningen att projektet bör kunna ge en intressant och kvalitativ bebyggelse på platsen har varit avgörande för kontoret att direktanvisa till Borätt.

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

Bakgrund till markanvisningen

AB Borätt har inkommit med ansökan om markanvisning för flerbostadshus inom Eriksdalsområdet på Södermalm. Området för markanvisningen är huvudsakligen beläget mellan Eriksdalsskolan och Vickergatan ovanpå en spårravin där ett gammalt nedlagt industrispår löper in i en tunnel under Eriksdalslunden till Skanstull. Söder om gatan är det park och del av Eriksdalslundens koloniområde ned mot Årstaviken.



Figur 1. Föreslaget exploateringsområde markerat med rött.

Borätt/Seniorgården sökte markanvisning vid spårravinen vid Eriksdal första gången 1997 och fick enligt överenskommelse med staden en tidig markreservation i området tillsammans med SMÅA AB som skulle få 15 stadsradhus inom det aktuella området. SMÅA fick även överta ca 16 radhustomter från Borätt inom Hökarängen och Borätt fick istället 30 lägenheter i Eriksdal. Det blev dock inte politisk majoritet för projektet, som temporärt lades ned. Borätt har återkommit med ansökan om markanvisning 2002 och 2006. Under våren 2009 tog Borätt i samarbete med Staden fram förslag till bebyggelse för ca 75-80 lgh. Detta har nu resulterat i ett förslag till markanvisning.

Borätt har de senaste åren fått en markanvisning 2011 för 28 lägenheter i Johanneshov. Systerbolaget Seniorgården har under samma period fått en markanvisning 2012 i Nockeby för 30 lägenheter. Bolaget är nu aktuellt för en markanvisning i Spånga för 185 lägenheter. Den tidiga markreservationen i området och de få markanvisningar Bolaget erhållit senare år i kombination med att man bedöms kunna få till en intressant och kvalitativ bebyggelse på platsen har varit avgörande för kontoret att direktanvisa mark till Borätt.

Intresset för området har under åren varit stort. Förutom Borätt har 19 byggherrar under senare år sökt markanvisning inom Eriksdal.

Inom Södermalm har de senaste åren lämnats följande markanvisningar: I projektet Johan Helmich Romans park vid Högbergsgatan har plansamråd hållits för 87 lgh som tidigare markanvisats till Einar Mattsson. Det är osäkert om bostäder kommer att byggas i parken.

I projektet Rosenlundsparken lämnades markanvisning 2012 till Stockholms hem för 130 hyreslgh samt till JM för 70 bostadsrättslgh. Detaljplanen planeras gå upp för antagande till KF den 12 juni 2014. Inom tomträtten Hönsfodret 1, med markanvisning 2012, planerar Folksam att bygga till befintlig kontorsbyggnad med ca 30 hyresbostäder. Planarbetet pågår och samråd beräknas till hösten 2014. Inom kv Bondesonen Större har markanvisning gjorts våren 2013 till HSB om ca 50 lgh. Projektet avvaktar eventuell planprocess.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den blivande kvartersmarken huvudsakligen är avsedd för trafikändamål (spår område) och till viss del park. Området är obebyggt.

Se ortofoto med markanvisningsområdet markerat, Bilaga 1.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. För exploateringen föreslås direktanvisning med försäljning av marken till AB Borätt. Lägenheterna föreslås bli upplåtna med bostadsrätt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal på sedvanliga villkor med byggherren enligt detta utlåtande.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 75-80 lägenheter i flerbostadshus. Förutom bostäderna kan ev en lokal inrymmas för café. Parkering bör kunna anordnas under bebyggelsen i den f d ravinen. Eventuellt kan staden behöva nyttja området under den

tillkommande bebyggelsen och den intilliggande tunneln för annat ändamål, vilket skulle innebära att det endast skulle bli fråga om en överdäckning och att ravinen inte kan användas av Bolaget. Parkering får då anordnas på annan plats i närområdet. Ett förslag kan vara att inrymma garage under bollplanen vid Eriksdalshallen. Eventuellt kan Vickergatan behöva breddas något för att rymma gångbana mot den nya bebyggelsen.

Rapsgatan, mellan Eriksdalsskolan och bollplanen söder om Eriksdalshallen, är idag kvartersmark men används som gata och parkering. Gatan är enligt gällande detaljplan avsedd att bli allmän gata. Åtgärden har ännu inte genomförts. Det får utredas i planprocessen om detta ska genomföras.

Utformningen av bebyggelsen är tänkt att ske som parallella uppdrag. Området öster om den blivande kvartersmarken, nedanför bollplanen söder om Eriksdalshallen, är aktuellt för exploatering för uppförande av hyreslägenheter. Den byggherre som utses för denna exploatering ska tillsammans med Borätt initiera parallella uppdrag för området.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kr per m² ljus BTA för bostäder respektive 6 000 kr per m² ljus BTA för lokaler. Priset för bostäder och lokaler kommer att räknas upp med index från 2014-04-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-04. (dnr E2013-3842188).

De kostnader för kommunala anläggningar som kan uppstå är i första hand uppgradering av gator inom området. Infrastrukturen finns huvudsakligen i området och de framtida driftkostnaderna för staden bedöms endast påverkas marginellt.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Stadens investeringsintäkter bedöms uppgå till ca 185 mnkr.

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

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 är ett led i stadens mål att under 2014 markanvisa 7 000 lägenheter. Det bidrar enligt översiktsplanen till att fortsätta stärka centrala Stockholm och att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Staden ska vidare planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering. Den tillkommande bebyggelsen bedöms få ett gott kollektivtrafikläge.

Den aktuella exploateringen avser ca 75-80 lägenheter som uppförs med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 30 000 lägenheter i hyresrätt respektive 41 000 i bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är närhet till kulturbebyggelse, bullervärden och påverkan på vattenrummet eftersom en mindre del av spårravinen är belägen inom 100 meter från strandlinjen och kan omfattas av strandskydd. Vidare får eventuell förekomst av markföroreningar utredas. Om marksanering blir nödvändig inom den blivande kvartersmarken kommer kontoret att ta fram en handlingsplan för de efterbehandlingsåtgärder som kan bli nödvändiga i samband med exploateringen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskapskaraktär, naturmiljö/ekologi, grundvattennivåer, fornlämningar och rekreativvärde.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Endast en mindre grönyta planeras tas i anspråk för exploatering. Parkmark norr om Vickergatan längs spåret är svårtillgängligt och av mindre betydelse. Även parkytan söder om bollplanerna bedöms som mindre värdefull. Eventuellt behov av åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta park utreds i lanprocessen.

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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Det finns vissa terrängskillnader i området men vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Barnperspektivet ska beaktas i projektet. Eriksdalsområdet bedöms vara ett bra område för barn med mycket begränsad biltrafik. Det finns skola, förskola, bollplaner och parker med lekplatser i området men ytterligare behov kommer att utredas under planprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och 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 år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle bedöms infalla när kontoret avser att till exploateringsnämnden redovisa överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till exploitören, vilket bedöms ske preliminärt kvartal 4 2015.

Risker och osäkerheter

- Sannolikheten för att tidplanen inte ska kunna hållas är liten men beror i första hand på om planen överklagas.
- Osäkerhet i mark- och grundförhållandena kan påverka de tekniska förutsättningarna för överdäckning av spårravinen.
- En liten del av den nya bebyggelsen berörs av strand-skydd vilket kan påverka omfattningen av projektet.
- Parkeringsfrågan måste eventuellt lösas utanför den blivande fastigheten. Förslag finns att förlägga garage under idrottsplanen vilket innebär en osäkerhet rörande alternativ idrottsyta under byggnadstiden och en viss ekonomisk risk.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnads-kontoret som har gjort en förhandsbedömning av projektet. Man vill införliva exploateringen av ravinen i ett större sammanhang och förordar att parallella uppdrag startas. Hur husen möter park behöver studeras liksom anpassning till terrängen. Frågor angående närheten till skola och idrottsytor måste studeras vidare liksom transporter till och från skolan.

Södermalms stadsdelsförvaltning har informerats om projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet kan ge ett tillskott av bostäder inom en mycket omtyckt del av Södermalm med närhet till natur och vatten samtidigt som det inte bedöms påverka naturmiljön eller tar ett en större grönyta i anspråk. Projektet läker ett sår i landskapet då den befintliga spårravinen däckas över liksom tunnelmynningen. Det tar även bort risken för att barn och ungdomar från närliggande skola faller ned i branten och det kommer att hindra personer från att olovligt ta sig in i tunneln.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage under närliggande idrottsytor.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto med föreslaget exploateringsområde markerat.