

**Handläggare**  
Christina Winberg  
08-508 262 66

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-06-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:57 i Södermalm till Folkhem Produktion AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:57 till Folkhem Produktion AB 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

**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

### **Sammanfattning**

Folkhem Produktion AB, nedan kallat Folkhem, har ansökt om markanvisning inom Södermalm, på Färgarplan vid Tengdahlsgatan/Barnängsgatan. Byggherren har valts genom direktanvisning. Förslaget innebär nybyggnad inom nuvarande gatumark med ca 50 bostadsrätter i tre fristående flerbostadshus i trä och med varierande höjd. I bottenvåning föreslås lokaler (ev förskola resp restaurang/café) samt cykelförråd. Garage för 42

bilar anordnas i källare. En befintlig elnätsstation föreslås inrymmas inom den nya bebyggelsen. I närområdet ligger kv Persikan där ca 1100 lgh planeras med byggstart ca 2017 när nuvarande bussterminal flyttar till Fredriksdal i Södra Hammarbyhamnen.

Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 300 kronor per kvm ljus BTA bostäder respektive 5 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA lokaler.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till högst 3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 95 mnkr. Exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Detaljplanen avses bli antagen under 2016 och första inflyttning bedöms kunna ske under 2018.

Exploateringskontoret anser att förslaget till ny bebyggelse bör kunna ge ett bra tillskott till befintlig bebyggelse med intressant arkitektur och ett bra läge nära parker och i ett område under utveckling med ett stort antal planerade bostäder och längre fram med närhet till en station på planerad ny T-banelinje.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse vid Färgarplan, i hörnet Tengdahlsgatan/Barnängsgatan inom Södermalm. Bolaget önskar uppföra bostadshus i trä med fokus på kvalitet i arkitektur och utförande. Området utgörs av det gamla industriområdet Barnängen, där det sedan gammalt funnits bebyggelse i trä, som delvis finns kvar, insprängd bland senare bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en förhandsbedömning som är positiv till att förslaget prövas i en planprocess.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den blivande kvartersmarken är avsedd för lokalgata. Den undantogs från bebyggelse i samband med antagande av gällande detaljplan 2005 Färgarplan är obebyggd med undantag av en elnätsstation tillhörig Fortum Distribution, och som vid exploateringen måste flyttas. Den föreslås kunna inrymmas i den nya bebyggelsen.

Omgivande bebyggelse består av främst flerbostadshus men även kontorsbyggnader av varierande ålder. I närheten finns även rester av den gamla industribebyggelsen i Barnängen.

Folkhem har under de senaste 3 åren fått två markanvisningar, för 20 lägenheter i Larsboda strand, respektive 100 lgh i Hornsbergs strand, tillsammans med Byggnadsbolaget Wallin AB. Den senaste markanvisningen som Folkhem erhållit på Södermalm är i kv Persikan under 2004, där markanvisningen ändrades 2011 från tomträttsupplåtelse till försäljning av marken.

Folkhem har ansökt om markanvisning vid Färgarplan 2011. Svenska Bostäder erhöll markanvisning för Färgarplan 2000 samtidigt som man erhöll anvisning för Fikonet 6 och 8. De senare fastigheterna har kompletterats med nya bostäder medan Färgarplan undantogs från detaljplanen och nu är gatumark. Svenska Bostäder har inkommit med en ny ansökan i april 2014.

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 Stockholmshem för 130 hyreslägenheter samt till JM för 70 bostadsrättslägenheter. 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 Bondeson Större har markanvisning gjorts våren 2013 till HSB om ca 50 lgh. Planprocessen har ej påbörjats.

## 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 Folkhem Produktion AB. Lägenheterna föreslås bli upplåtna med bostadsrätt.

Se ortofoto över aktuell placering vid Tengdahlsgränd, Bilaga 1.

Förslaget innebär nybyggnad med ca 50 lägenheter i tre friliggande flerbostadshus i varierande höjd med mellan 5 och 8 våningar. Mellan husen bildas två gårdar. I en av byggnaderna kan eventuellt en förskola inrymmas i bottenplan mot en av gårdarna. Även lokaler för café/restaurang kan inrymmas. Plats för cykelparkering och cykelförråd får utredas såväl utanför som inom bebyggelsen. Parkering föreslås i källarplan med ca 42 bilplatser. Idag finns 16 p-platser för bilar på gatumarken varav 9 platser eventuellt kan anläggas som kantstensparkering utefter Tengdahlsgränd. En av byggnaderna föreslås även inrymma en elnätsstation som idag står invid Barnängsgatan, inom den blivande kvartersmarken och måste flyttas.



Figur 1. Skiss över förslag till nya bostäder vid Färgarplan

Skissen ovan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 300 kronor per kvm ljus BTA för bostäder vid ett parkeringstal på 1,0. När parkeringstalet för den nya bebyggelsen senare fastställts får priset justeras med +100 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för varje sänkning av p-talet med 0,1 enheter. För lokaler (förskola och handel), skall

markpriset vara 5 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA. Priset för bostäder och lokaler kommer att uppräknas med index från och med 2014-05-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-04 (dnr E2014-00586).

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Inkomsterna beräknas till cirka 95 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljning av marken. Utgifterna bedöms uppgå till högst ca 3 mnkr.

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

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

Exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Planbeställning**

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

## **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 och bidrar enligt översiktsplanen till att fortsätta stärka centrala Stockholm. Staden ska vidare planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering.

Den aktuella exploateringen avser ca 50 lägenheter som uppförs med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 29 000 lägenheter i hyresrätt respektive 41 000 i bostadsrätt.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms få ett gott kollektivtrafikläge, vilket i framtiden kan förbättras ytterligare då Sofia kan få nya stationer när T-banan till Nacka förverkligas.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De eventuella miljökonsekvenser som kan behöva utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om marksanering kan bli nödvändig inom den blivande kvartersmarken. Om sanering av marken skulle krävas kommer kontoret att ta fram en handlingsplan för de efterbehandlingsåtgärder som kan bli nödvändiga i samband med exploateringen.

Kontoret bedömer att bebyggelsen för övrigt inte medför någon betydande påverkan på natur- och kulturmiljön i närområdet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk av exploateringen. Eventuellt behov av upprustning av intilliggande park får utredas i planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

## Energihushållning

Folkhem 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. Vistelseytor intill och entréer till de nya husen kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Barnperspektivet kommer att finnas med i planprocessen där t ex behovet av förskolelokaler och upprustning av intilliggande park med lekplatser och grönytor kommer att utredas.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm

Konst. I detta projekt redovisas eventuella medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en 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 bli år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid redovisning av överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till exploitören, vilket bedöms ske preliminärt kvartal 4 2015.

### **Risker och osäkerheter**

Sannolikheten för att projektet inte kan genomföras enligt tidplan är liten, med undantag av risken för att detaljplanen överklagas.

Ev kan markföreningar förekomma, vilket dock inte behöver innebära förskjutningar i genomförandet.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och har informerat Södermalms stadsdelsförvaltning om exploateringen.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet får ett bra läge i stadsdelen på redan hårdgjord yta vilket innebär att grönyta inte tas i anspråk. Projektet har förutsättningar att ge ett kvalitativt och intressant tillskott av bostäder på sydöstra Södermalm, som är under utveckling. Byggnaderna föreslås bli uppförda i trä och med röda fasader. Att bygga högre hus i trä har de senaste åren blivit tekniskt och ekonomiskt möjligt och metoden är miljövänlig med användning av förnyelsebara material. Folkhem är en föregångare inom tekniken att bygga trähus.

### **Slut**

## **Bilagor**

1. Karta med föreslagen exploatering markerad