

**Handläggare**  
Maria Cederborg  
08-508 265 79**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-01-29

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 i Södermalm till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB 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  
AvdelningschefSara Lundén  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

I området för slänten mellan övre och nedre Lundagatan på västra Södermalm föreslås nu 17 stycken radhus uppföras av Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Projektet skulle ge ca 2700 kvm BTA. Inom ramen för planarbetet får sedan möjligheten att införa kommersiella inslag utredas. Byggherren har valts ut genom direktanvisning.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24.000 kr per ljus BTA

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 5 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 58 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-01-21.

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

Kontoret ställer sig positivt till förslaget. Under planarbetet kommer mycket ansträngning göras för att nå hög kvalitet i radhusen. Radhus i innerstadens stenstad ses av kontoret som ett positivt inslag och uppfyller målen om varierad bebyggelse.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 17 radhus på Lundagatan på västra Södermalm.

Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 140 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken denna del av fastigheten är avsedd för allmänt ändamål och kvartersmark för pumpstation och elnätstation.

Området ligger i en slänt mitt i Lundagatan. Lundagatan har en relativt stor höjdskillnad just i denna punkt. Idag går en trappa mellan övre och nedre nivån. Där ligger en elnätstation och en pumpstation. Inom ramen för planarbetet kommer man att utreda omlokaliseringar för dessa.

Kringliggande bebyggelse är den gamla stenstaden med hus från 1930 och -40-talet. I närområdet är fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter ganska jämn, med en liten övervikt åt bostadsrätter. De allra flesta av de närliggande bostäderna är 1:or, 2:or och 3:or.

2014 markanvisades dels 80 bostadsrätter i Eriksdal till AB Borätt och dels 50 hyresrätter till Lennart Ericsson Fastigheter AB. 2012 fick Stockholmshem och JM markanvisningar för 130 hyresrätter respektive 70 bostadsrätter. 2009 fick Veidekke en markanvisning på 30 bostadsrätter på Hornsbruksgatan. Denna har förlängts. Inga ansökningar finns för den aktuella platsen på Lundagatan utöver den från Byggnadsfirman Erik Wallin AB.



Karta över området

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 17 lägenheter i radhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller med äganderätt. Vilken upplåtelseformen blir kommer att avgöras i ett senare skede i planeringen.



*Ortofoto*

Exploateringens 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. Marken ska säljas till byggherren.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

I markanvisningsavtalet har ett pris om 24.000 kr per ljus BTA förhandlats fram. Byggherren ska istället för att bygga garage köpa parkeringsplatser i närliggande garage för att tillgodse parkeringsbehovet för bostäderna.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-01-21 (dnr E2013-384-2133).

## **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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24.000 kr per ljus BTA.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Flytt av nätstation och pumpstation kommer att behöva göras för att bostäderna ska kunna byggas.

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 är ett led i stadens mål att under 2015 markanvisa 8 000 lägenheter. Projektet bidrar, i enlighet med översiktsplanen och mål i stadens budget, till att stärka centrala Stockholm och främja en levande stadsmiljö. Den tillkommande bebyggelsen ligger i ett gott kollektivtrafikläge.

Vidare planering får avgöra om projektet kan bidra med kommersiella inslag i gatumiljön.

Den aktuella exploateringen avser 17 lägenheter i bostadsrätt eller i äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det inom Södermalm 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 påverkan av buller från framför allt trafik.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen sammantaget medför obetydlig påverkan på miljön i området. Grönkompensationsåtgärder kommer att utredas under tiden planarbetet pågår.

## **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. Området som bebyggs har en del terrängskillnader och ställer krav på planeringen vad gäller tillgänglighet.

## **Påverkan på barn**

Barnperspektivet ska beaktas i projektet. Lundagatan är en trafikerad gata och i den fortsatta planeringen ska mötet mellan bostädernas ytterdörrar och gaturummet studeras. Det finns skola, förskola och parker med lekplatser.

## **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 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 år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt i slutet av 2017. När överenskommelse om exploatering ska

träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2017.

### Risker och osäkerheter

- Sannolikheten för att tidplanen inte ska kunna hållas är liten men beror i första hand på om planen överklagas.
- Byggtekniskt är det komplicerat att bygga i en brant slänt. Trafiken på båda sidor om bygget ska kunna komma fram under tiden.
- Trafikbuller kommer att ställa krav på byggnaders utformning.
- Ny placering av både nätstation och pumpstation ska arbetas fram.

### Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ligger i en del av Södermalm med bra kommunikationsläge och där det hänt mycket senaste åren. I området finns inga radhus så det blir ett intressant inslag. Området har närhet till park och vatten samtidigt som det bedöms ha marginell påverkan på naturmiljön.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och får förmodligen lösas med köp av parkeringsplatser i närliggande garage.

### Slut