

**Handläggare**  
Christina Winberg  
08-508 262 66**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-12-10

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:1 på Södermalm till Erik Wallin Byggnads AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:1 till Erik Wallin Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefSara Lundén  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Erik Wallin Byggnads AB har sökt markanvisning för att inom del av Södermalm 8:1, den s k Malongenparken, uppföra ca 20 hyreslägenheter. Marken avses bli upplåten med tomträtt. Byggherren har valts ut genom direktanvisning

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 utgörs av tomträttsavgälder. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.



Stadsholmen och hyrs ut till konstnärsateljéer, samt Katarina Södra Skola.

Ägarfördelningen inom Södermalm är: allmännyttan 11 %, privata hyresvärdar 30 % och bostadsrättsföreningar 59 %.

2014 markanvisades i Eriksdal dels ca 80 bostadsrätter till AB Borätt och dels 50 hyresrätter till Lennart Ericsson Fastigheter AB där planarbete nu påbörjas. 2013 erhöll HSB markanvisning för ca 50 bostadsrätter i hörnet Renstiernas gata/Skånegatan. Denna markanvisning har förlängts och planarbete har inletts. 2012 fick Stockholms hem och JM markanvisningar för 130 hyresrätter respektive 70 bostadsrätter vid Rosenlundsparken. 2009 fick Veidekke en markanvisning på 30 bostadsrätter på Hornsbruks-gatan som sedan förlängts. En ansökan om markanvisning lämnades in 2009 för den aktuella platsen av JM AB.



*Figur 2. Ortofoto. Föreslagen placering av bebyggelsen markerad med röd cirkel.*

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Markanvisning**

Förslaget avser nybyggnad av ca 20 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Illustrationen i figur 3 nedan visar ett preliminärt förslag till utformning av bostadsbebyggelsen. Byggnaden föreslås uppföras

i 3-6 våningar med lägst höjd mot norr med Nytorget och den småskaliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, och med högst antal våningar mot Renstiernas gata. På bottenvåningen föreslås kommersiella lokaler och cykelparkering. Bruttoarean har preliminärt beräknats till ca 1900 m<sup>2</sup>.



Figur 3. Illustration av preliminärt förslag till bebyggelse

Läget för kollektivtrafik är bra och förväntas förbättras ytterligare då en uppgång för station Sofia på tunnelbanans planerade blå linje föreslås på Skånegatan öster om Renstiernas gata, endast ca 150 meter från den planerade bebyggelsen. Ingen parkering föreslås inom den blivande fastigheten och alternativa förslag som parkeringsköp och bilpoolslösningar får utredas närmare.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt till byggherren. 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. Projektets investeringsinkomster utgörs främst av tomträttsavgälder. Marken avses bli upplåten 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 översiktsplanen och mål i stadens budget. Kontoret anser att den föreslagna bebyggelsen med 20 hyresrätter vid Renstiernas gata i ett centralt, kollektivnära läge på Södermalm väl uppfyller flera av stadens mål, att:

- vara ett led i stadens mål att under 2015 markanvisa 8 000 lägenheter.
- värna blandade upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering
- bygga i kollektivtrafikhärläna områden
- fortsätta att stärka centrala Stockholm

Den aktuella exploateringen avser 20 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det inom Södermalm idag finns ca 30 000 lägenheter i hyresrätt respektive ca 41 000 lägenheter i bostadsrätt.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och utifrån den bedömer att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön. Enligt kontorets preliminära bedömning föreligger liten risk för att markföroreningarna är så omfattande att saneringsåtgärder blir aktuella.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom projektet avses del av en mindre park i anspråk för exploateringen. Parken har en enkel utformning med gräsyta och med uppvuxna träd längs kanterna. På ytan finns en parkväg och en inhägnad hundrastgård. Parkvägen kommer att behöva få en annan sträckning. Hundrastgården kommer att behöva flyttas till nytt läge. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att behöva utredas vidare under planprocessen.

## 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

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 den nya bebyggelsen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha negativ inverkan på barn. I områdets omedelbara närhet finns Nytorget med lekplats och ytor för lek och rörelse.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Detta är ett litet projekt och eventuell konstnärlig gestaltning får utredas i 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

- Risken för förseningar i projektet på grund av överklagande bedöms som stor.
- Parkeringsfrågan måste genomlysas ordentligt då ingen parkering föreslås inom projektet, förutom handikappplats inom fastigheten. Trafikkontoret bedömer att parkering längs Renstiernas gata inte kommer att vara möjlig.
- Projektet behöver i planprocessen även utreda bullerfrågan eftersom Renstiernas gata är relativt starkt trafikerad vilket får styra hur lägenheter och balkonger kan utformas.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Södermalms stadsdelsförvaltning som i detta läge inte anser sig behöva förskoleplatser eller gruppboheter. Dialog har också förts med Trafikkontoret rörande angörings- och parkeringsfrågor. Stadsbyggnadskontoret har deltagit i möten och i förhandsbesked givit synpunkter på stadsmässig utformning och innehåll på platsen. Förvaltningarna tillstyrker att förslaget kan prövas i en detaljplan.

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 lite men välbehövligt tillskott av hyresboheter i ett bra kollektivtrafikläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning får göras under planprocessen.

## Slut