

Handläggare
Miroslav Vujicic
08-508 266 39

Till
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till AB Svenska Bostäder och Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder respektive 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.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 39
Växel 08-508 276 00
miroslav.vujicic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

I Hammarbyhöjden föreslås en markanvisning om totalt 125 bostäder, varav 80 hyresrätter vid Garagevägen som ingår inom Stockholmshussatsningen och 45 bostadsrätter vid

Lidköpingsvägen. De aktuella platserna ingår i programförslaget för Hammarbyhöjden-Björkhagen.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva mark för bostadsrätter för 20 000 kr per kvm ljus BTA. Till AB Svenska Bostäder avses mark för hyresrätter upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen medför ett överskott till staden.

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.

Försäljningsinkomster bedöms till cirka 90 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att betinga ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Bakgrund till markanvisningen

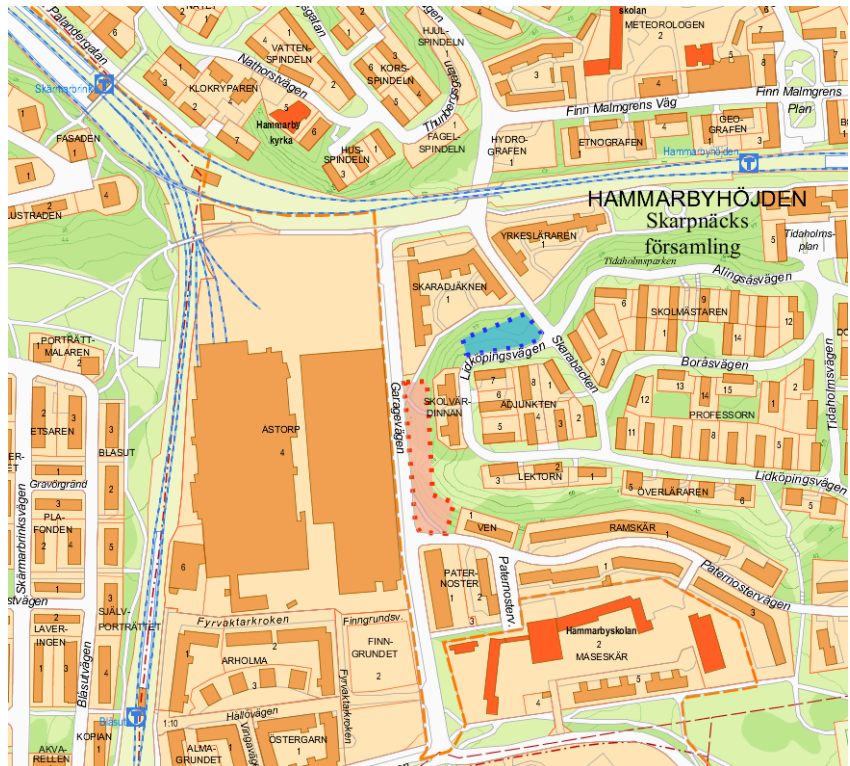
Det pågår ett programarbete för Hammarbyhöjden-Björkhagen i vilket berörda markområden är föreslagna för bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadsnämnden har 2015-06-11 godkänt programmets samrådsredogörelse och fattat beslut om fortsatt inriktning. Beslut om godkännande av slutligt programförslag förväntas fattas under det andra kvartalet år 2016 i Stadsbyggnadsnämnden.

Erik Wallin AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 45 lägenheter. Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter.

Bolagen har valts genom direktanvisning. Svenska Bostäder har utsetts eftersom den berörda platsen har bedömts vara lämplig i stadens Stockholmskustsatsning. Erik Wallin AB är en av fåtal aktörer som har visat intresse för aktuellt markområde och bolagets projektförslag har bedömts vara lämpligt utifrån gestaltningssynpunkt, samt lösningar gällande parkering och bebyggelsens inpassning i terrängen. Staden eftersträvar dessutom en blandning av upplåtelseformer vilket de två projekten gemensamt uppfyller.

Svenska Bostäder har sedan år 2011 erhållit 27 markanvisningar om totalt 3 132 lägenheter. Erik Wallin AB har sedan år 2011 fått fem markanvisningar om totalt 217 lägenheter.

Föreslagna markanvisningsområden består av branta naturmarksslänter. För området gäller en detaljplan enligt vilken markanvändningen är avsedd för allmän plats - naturändamål. Generellt är bebyggelsen i området uppförd under 40-talet.



Utsnitt från stadskarta med illustrerade markanvisningsområden (blåmarkering – Erik Wallin AB, rödmarkering – Svenska Bostäder).

Enligt statistik från Stockholm stad (USK 2014) utgör flerbostadshusen över 99 % av bostadsbeståndet i Hammarbyhöjden. Ungefär 70 % av bostäderna i detta område utgörs av ett- eller tvårumslägenheter medan cirka 2 % är femrumslägenheter eller större. Cirka 65 % av beståndet är bostadsrätter medan 35 % är hyresrätter, varav 8 % tillhör allmännyttan.

Beträffande pågående projekt i Hammarbyhöjden har exploateringsnämnden 2013-02-07 markanvisat 220 bostadsrätter till HSB i korsningen mellan Sofielundsvägen och Garagevägen, där byggstart är planerad till hösten 2016. Markanvisningar har också skett i nämnderna 2008-02-14 och 2008-06-12 till FR

Byggmästargruppen (40 bostadsrätter) respektive Småa AB (93 bostadsrätter) i korsningen mellan Sparrmansvägen och Finn Malmgrens väg. I dessa projekt bedöms inflyttning ske till årsskiftet 2016/2017.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Exploateringsnämnden har 2014-08-28 fattat ett reviderat utredningsbeslut samt besvarat samrådet för det pågående programarbetet för Hammarbyhöjden-Björkhagen.

Stadsbyggnadsnämnden har 2015-06-11 godkänt samrådsredogörelsen samt fattat beslut om fortsatt inriktning för programmet. Beslut om godkännande av slutligt programförslag förväntas fattas under det andra kvartalet år 2016 i Stadsbyggnadsnämnden.

Markanvisning

Svenska Bostäders förslag innehåller nybyggnation av 80 bostäder i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Wallins förslag innehåller nybyggnation av 45 bostäder i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2016-00350).



Ortofoto med markerade markanvisningsområden (blåmarkering – Erik Wallin AB, rödmarkering – Svenska Bostäder).

Planbeställning

Exploateringen kräver en 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 fattas på delegation inom kontoret.

Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva det berörda markområdet för 20 000 kr per ljus kvm BTA. Berörd mark till Svenska Bostäder 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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- projektet vid Garagevägen ingår i Stockholmshussatsningen.

Miljö

Kontoret har genomfört en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är landskapskaraktär, dagvatten, ekologiska värden samt buller. Markanvisningsförslaget är beläget inom värdekärna för blandskog och del av projektet angränsar till Trafikförvaltningens depå längs Garagevägen vilket innebär störningar i form av industribuller. Bebyggelsen behöver placeras varsamt i terrängen för att påverkan på landskapsbilden inte ska bli för omfattande.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, grönsstruktur, fornlämningar, kulturmiljö, kollektiva kommunikationer, luftkvalitet, klimatförändringar, yt- och grundvatten eller markföroreningar. Behov av skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, farligt gods och kraftledningar bedöms kunna beaktas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energiushållning

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn i området.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska en procent 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 tolv månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstartar till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal ska träffas med Wallin. Detta bedöms preliminärt ske under det andra kvartalet år 2017.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker bedöms föreligga. Parkeringsfrågan i Stockholmshusprojektet måste utredas och lösas under detaljplaneprocessen.

Information till andra förvaltningar

Berörda markområden är föreslagna i det pågående programarbetet för Hammarbyhöjden-Björkhagen. I programarbetet har platserna för utbyggnaden föreslagits i samverkan med stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Parkeringsfrågan i Stockholmshusprojektet måste utredas och lösas under detaljplaneprocessen.

Slut