

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hägersten 1:1 intill Spöksonaten 1 i Hägersten till HEBA Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hägersten 1:1 intill Spöksonaten 1 till HEBA Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

HEBA Fastighets AB, nedan kallat Bolaget är ägare till fastigheten Spöksonaten 1. Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för att exploatera ett område intill fastigheten Spöksonaten 1 med ca 70 bostäder. Aktuell fastighet ligger i stadsdelen Hägersten och har gångavstånd till Axelsberg och Örnbergs tunnelbanestationer. I närområdet pågår flera

projekt med kompletterande bebyggelse, men även större projekt som Axelsbergs centrum och Fader Bergström.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Markpris kommer att överenskommas i senare skede.

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 6,5 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

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

Kontoret ser att föreslagen exploatering kompletterar befintlig bebyggelse utan att ta så mycket mark i anspråk. Bolaget är etablerade i området och utvecklar hyresrätter vilket kontoret ser positivt på i stadsdelen. Projektet bedöms inte innehålla några större kommunala investeringar då all infrastruktur finns i området.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 lägenheter i stadsdelen Hägersten. Bolaget äger idag fastigheten Spöksonaten 1 och har ansökt om markanvisning på del av Hägersten 1:1 intill sin egen fastighet. Direktanvisning är valt då bolaget får möjlighet att utveckla sin egen fastighet med fler bostäder utöver de bostäder som nämnden markanvisar. Tillsammans blir det ca 120 bostäder.

Bolaget erbjuder människor i Stockholmsregionen bostäder i hyresrätt samt samhällsfastigheter. Bolaget har under de senaste 10 åren fått tre markanvisningar om totalt 180 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för natur. Längs med Gösta Ekmans väg finns sex stycken skivhus uppförda 1965-1974. I stadsdelen Hägersten finns det 3 239 bostäder i flerbostadshus och 993 bostäder i småhus. Majoriteten, 59 % av bostäderna återfinns i bostäder med 3-4 RoK. Ägarfördelningen är 11,7 % allmännyttan, 27,2 % i övriga hyresrätter, 39,2 % bostadsrättsföreningar samt 21,9 % äganderätter.

Ett närliggande projekt är Stjernströms väg som är inflyttat och staden utför de sista arbetena på allmän plats. Planarbete pågår i kv Fader Bergström, Axelsbergs centrum samt i Örnsbergs industriområde.

Det är fler aktörer som har sökt markanvisning men främst på den södra sidan av Gösta Ekmans väg. Exploatering där innebär större ingrepp i naturmark.



Figur 1 ungefärligt markanvisningsområde. Till höger i bild syns fastigheten Spöksonaten 1 som ägs av bolaget.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 120 lägenheter i flerbostadshus varav ca 70 på stadens mark. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Markanvisningen görs med avsikten att i första hand överlåta marken med äganderätt till bolaget. Prissförhandlingen sker efter överenskommelse med ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet. Om båda parter istället önskar finns möjlighet att markanvisningen istället övergår till att göras på tomträtt.

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.

Inga större utgifter 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

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen

- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen avser 70 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1722 lägenheter i hyresrätt, 1732 i bostadsrätt och 969 i äganderätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är möjliga vägar för skyfall. Området har avrinning till Mälaren och det bör säkerställas att vattenkvaliteten inte försämras i recipienten. Rekreativsmöjligheterna för befintliga bostäder kan påverkas lokalt, då en förtätning görs. Dock finns rekreativsområden intill som fortsatt är tillgängliga.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på buller och luftkvalitetsnormer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har låtit ta fram en naturvärdesinventering. Det finns vissa naturvärden inom markanvisningsområdet. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas 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 2016-2019 ”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 ligger vid Gösta Ekmans väg. Det finns ett större sammanhängande grönområde där barn kan vistas i söder om projektet. Längs med Gösta Ekmans väg finns en nybyggd förskola och det finns en nyanlagd aktivitetsyta nordväst om projektet som färdigställdes i samband med projektet Stjernströms väg. Det här projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Generellt känner sig människor som bor i Hägersten-Liljeholmen sig trygga. Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Hägersten-Liljeholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3 % kvinnor och 2 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20 % kvinnor och 11 % män. Andel som en gång i månaden under de senaste tolv månaderna varit oroliga att utsättas för brott av något slag är 22 % kvinnor och 12 % män.

Ytan som markanvisas används idag som rekreationsyta mellan husen. Ytan bedöms inte påverkas negativt ur ett jämställdhetsperspektiv på grund av markanvisningen. Inga investeringar på allmän plats är planerade i detta skede-

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 1 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2022.

Risker och osäkerheter

Projektet har inga direkta risker. Skyfallsfrågan behöver hanteras inom projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och de har haft frågor kring naturvärden vilket klarlagts genom naturvärdesinventeringen.

Berörd stadsdelsförvaltning har inte svarat om de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Eventuellt finns ett behov som behöver hanteras inom projektet. Byggherren är informerad om att stadsdelsförvaltningen kan ha behov av bostäder enligt ovan.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmen stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut