

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Tillägg till 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 till HEBA Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanearbete pågår sedan 2022 för ett område längs Gösta Ekmans väg i Hägersten. Markanvisad byggaktör är HEBA Fastighets AB. Detaljplanens område har under planprocessen utökats. Kontoret föreslår därför att befintligt markanvisningsområde utökas norrut för att överensstamma med planområdet.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

HEBA Fastighets AB förslag omfattar sammanlagt cirka 85 hyreslägenheter vilket är en ökning med cirka 15 bostäder från tidigare markanvisning. Bostadsbebyggelsen ligger delvis inom sedan tidigare anvisat område och delvis inom nytt område, båda inom stadens fastighet Hägersten 1:1. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret är positiva till att pröva förslaget.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Stadens utgifter för tillkommande markanvisning i projektet bedöms inrymmas i budget för gällande inriktningsbeslut som togs på delegation för Gösta Ekmans väg.

Kontoret ser att föreslagen exploatering kompletterar befintlig bebyggelse på ett bra sätt. Kontoret bedömer även att en utökning av markanvisningsområdet är nödvändig för att få till en bebyggelse vars utformning tar hänsyn till omgivningen.

Bakgrund - Tillägg till markanvisningen

Byggaktören, HEBA Fastighets AB, inkom i december 2018 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 hyreslägenheter inom fastigheten Hägersten 1:1. Ansökan var en del av en större projektidé där byggaktören även planerade att utveckla sin fastighet intill, Spöksonaten 1, med fler bostäder. Tillsammans planerades för ca 120 hyreslägenheter, varav ca 70 på stadens mark.

Projektet är beläget 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.

Beslut om markanvisning genom direktanvisning fattades i exploateringsnämnden 2019-12-12.



Figur 1: Befintligt markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje enligt tidigare markanvisning (Dnr E2019-04537).



Figur 2: Byggaktörens tidigare förslag bestående av 70 hyreslägenheter på stadens mark och ca 50 hyreslägenheter på byggaktörens egenägda fastighet.

Enligt markanvisningsavtalet ska marken inom Hägersten 1:1 överlätas med äganderätt till byggaktören efter fastighetsbildning. Som ett alternativ regleras i markanvisningsavtalet även

möjligheten att mark överförs från Spöksonaten 1 till Hägersten 1:1 för bildandet av en ny fastighet som ska upplåtas med tomträtt till byggaktören.

2021-09-30 godkände exploateringsnämnden ett tilläggsavtal till markanvisning som ger Byggaktören möjlighet att överlämna del av Spöksonaten 1 till Staden som gåva. Tilläggsavtalet möjliggör även att marken som överlämnas och marken inom del av Hägersten 1:1 tillsammans upplåts med tomträtt till Byggaktören för uppförandet av hyreslägenheter.

I maj 2021 togs start-PM i stadsbyggnadsnämnden. Under planarbetet har projektet kommit fram till att markanvisningsområdet behöver utökas för att kunna placera byggnadskropparna med större utrymme mellan varandra. Släppet mellan husen möjliggör ett bättre riktvärde för dagsljus och insyn samt boendeklimat. En förflyttning av den ena byggnadskroppen föreslås därför längre norrut och del av bebyggelsen hamnar därmed utanför ursprungligt markanvisningsområde.

Byggaktörens idé om att utveckla sin egenägda fastighet med bostäder har i dagsläget utgått och kommer endast att bli aktuell om byggaktören träffar överenskommelse med intilliggande fastighetsägare.



Tidigare beslut

- 2019-12-12 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Hägersten 1:1 till HEBA Fastighets AB.
- 2021-05-26 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning.
- 2021-09-30 godkände exploateringsnämnden ett tilläggsavtal till markanvisning kring eventuell kommande gåva av mark utgörande del av Spöksonaten 1.
- 2022-01-31 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna mottagande av gåva i form av del av fastighet Spöksonaten 1 i eventuell kommande överenskommelse om exploatering.

Tillägg till markanvisning

Förslaget innehåller i sin helhet nybyggnation av cirka 85 lägenheter i flerbostadshus inom stadens fastighet Hägersten 1:1 varav 15 lägenheter ryms inom det tillkommande markanvisningsområdet. Blivande kvartersmark för bostäderna ska upplåtas med tomträtt och det tillkommande markanvisningsområdet ska tillsammans med redan anvisat område bilda en tomträttsfastighet. Byggaktören föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 3: Gällande markanvisning som är del av Hägersten 1:1 är markerad med streckad blå färg. Marken som tidigare markanvisades är markerad med röd heldragen linje. Del av Spöksnatan 1 som ska överlämnas till staden är markerad med streckad svart färg. Tillsammans bildar de en ny tomträttsfastighet.

Byggaktörens tillkommande markanvisningsområde består av naturmark innehållande blandskog. Exploateringen planeras med stor försiktighet och med hänsyn till omgivningen.



Figur 3: Nytt förslag presenterat av byggaktören.

Skisserna i Figur 3 visar i stora drag byggaktörens förslag till projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att utredas vidare i planprocessen.

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

Kontoret tecknar tilläggsavtal till markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen ingår i inriktningsbeslutet som togs på delegation inom kontoret. Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför även genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Aktuellt tillägg till markanvisningen påverkar inte utgifterna för projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

För måluppfyllelse hänvisas till tidigare tjänsteutlåtande i ärendet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar byggaktören sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet har inga direkta risker förutom en del markföreningar som behöver hanteras inom projektet. Provtagning gjorts på delar av befintlig samt tillkommande markanvisningsområde som visat på förekomst av förhöjda halter av bly. Därför bedömer kontoret det som troligt att marksanering krävs inom markanvisningsområdet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. En pågående diskussion förs med socialförvaltningen gällande behovet av bostäder enligt LSS. I nuläget har Socialförvaltningen uttryckt ett behov av bostäder enligt LSS innehållande gruppbofastad med sex lägenheter, gemensamhetsutrymmen och personallokaler.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö 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 trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Den mark som anvisas är idag naturmark, eventuell exploatering ska därmed göras med stor försiktighet. Kontoret anser att en utökning av markanvisningsområdet är nödvändig för att skapa ett släpp mellan byggnadskropparna och därmed skapa bättre bostäder.

Slut