

Handläggare
Johan Skutin
08-508 266 73

Till
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Brukslaven 1 i Högdalen till Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Brukslaven 1 till Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173, dotterbolag till Einar Mattsson fastighetsaktiebolag, har ansökt om markanvisning för att utveckla nya bostäder inom egen tomträttsfastighet. Förslaget avser 42 nya hyreslägenheter där den befintliga garage-/verksamhetsbyggnaden rivs och ersätts av ett flerbostadshus. Bilparkering avses lösas i garage inom kvartersmarken.

Marken är redan upplåten med tomträtt till Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173. Ett tilläggsavtal till gällande

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 73
Växel 08-508 276 00
johan.skutin@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

tomträttsavtal kommer att behöva tecknas. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 1 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173 (dotterbolag till Einar Mattsson fastighetsaktiebolag), nedan kallad Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 42 lägenheter inom sin tomträttsfastighet Brukslaven 1 i stadsdelen Högdalen. Bolaget avser att riva befintlig garage-/verksamhetsbyggnad och bygga ett nytt bostadshus på del av fastigheten. Inom fastigheten finns flera befintliga flerbostadshus, i form av både punkthus och lamellhus, huvudsakligen uppförda under 1950-talet.



Brukslaven 1 är markerad med röd linje

Bolaget har valts genom direktanvisning då föreslagen ny bebyggelse ligger inom Bolagets egen tomträttsfastighet.

Kontroll av Einar Mattssons kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts i projekt Landsfogden (Bagarmossen) innan jul 2022.

Einar Mattsson har under de senaste 5 åren fått markanvisningar om totalt 856 lägenheter.

För området gäller detaljplan PL 4207 enligt vilken fastigheten är avsedd för kvartersmark för bostads- och garageändamål.

Längs Skebokvarnsvägen finns det fler likadana låga garage-/verksamhetsbyggnader inom andra tomträttsfastigheter. Dessa kan bli aktuella att utveckla i framtiden på samma sätt som inom Brukslaven 1, varför det som utvecklas på denna plats kan bli vägledande för övriga platser längs Skebokvarnsvägen med likadan förutsättningar.

Skebokvarnsvägen är utpekad i översiktsplanen som möjlig för framtida förtätning.

I stadsdelen Högdalen finns 5173 lägenheter i flerbostadshus och 300 småhus. Av bostäderna i flerfamiljshus är 14 % är ettor, 37 % är tvåor, 27 % treor och 13 % fyror eller större. I stadsdelen är 56 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 46 % tillhör allmännyttan. (statistik hämtad 2022-10-11, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om flera markanvisningar i närområdet i Högdalen. I dessa pågår detaljplanearbete:

- Vid Rangstaplan norr om Högdalens centrum beslutade exploateringsnämnden 2012 och 2016 om markanvisning för bostäder. Byggstart beräknas som tidigast ske under 2024/2025.
- Vid Önskehemsplan väster om Högdalens centrum beslutade exploateringsnämnden 2022-05-12 om markanvisning för bostäder och handel. Byggstart beräknas ske under 2026.
- Längs Sjösavägen norr om Högdalens centrum beslutade exploateringsnämnden 2020 och 2021 om markanvisning för bostäder på tre olika platser. Byggstart beräknas ske under 2024/2025.

- Längs Rågsvedsvägen söder om Högdalens centrum beslutade exploateringsnämnden 2022-12-08 om markanvisning för bostäder. Byggstart beräknas ske under 2025.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 42 lägenheter i flerbostadshus inom Bolagets tomträttsfastighet Brukslaven 1. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. En förutsättning för att genomföra förslaget är att riva befintlig garage-/verksamhetsbyggnad för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Bilparkering ska lösas i garage inom kvartersmarken.

Bebyggelsens möte med gatan behöver studeras vidare i syfte att säkerställa att bebyggelsen bidrar till att omvandla Skebokvarnsvägen till en stadsgata i enlighet med översiktsplanens intentioner.



Ortofoto med fastigheten Brukslaven 1 markerad med röd linje

Exploateringens 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 byggaktören enligt detta utlåtande. Ett tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal kommer att behöva tecknas mellan staden och Bolaget.

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 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 1 mnkr, främst egen tid.

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. Eftersom planläggning föreslås på befintlig tomträtt ska Bolaget bekosta samtliga kostnader som till exempel ledningsomläggning och markföroreningar.

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

Projektet avser 42 lägenheter i hyresrätt och överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Någon offentlig service eller nya arbetsplatser planeras inte inom ramen för projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller och markföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom planläggning föreslås på Bolagets befintliga tomträtt och inga större värdefulla grönytor tas i anspråk så bedömer kontoret att grönkompensation inte är aktuell. Det är dock önskvärt att träd som Bolaget behöver fälla ersätts med nya träd som är synliga från Skebokvarnsvägen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon direkt negativ påverkan på barn eftersom det finns en bebyggelse inom tomträtten idag.

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. Enligt underlaget *Lägesbild Samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm* (av

lokalpolisområdet Globen och Farsta, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen) har det framkommit i dialoger som stadsdelsförvaltningen och lokalpolisen genomfört att kvinnor generellt är mer otrygga än män i Enskede-Årsta-Vantör, bland annat i Högdalen. I Högdalens centrum beskriver också både medborgare och centumpersonal att området runt tunnelbanan upplevs som otryggt.

Området som föreslås för markanvisning är idag bebyggt med en låg garage-/verksamhetsbyggnad. Ny bostadsbebyggelse längs Skebokvarnsvägen kan bidra till omvandlingen mot en mer befolkad stadsgata.

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.

Konstnärlig utsmyckning

Staden har i princip inga utgifter i detta projekt, varför det inte är aktuellt att avsätta medel till offentlig konst.

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 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

- Bebyggelsevolymen minskar på grund av anpassning till befintlig bebyggelse och gatumiljö.
- Eventuell förekomst av markföroreningar

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av lokaler för förskola i projektet. Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och

service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, det går väl i linje med stadens mål om att markanvisa nya bostäder i kollektivtrafikhärla områden och att få till bostäder längs Skebokvarnsvägen så att den blir mer lik en stadsgata med ökad trivsel och trygghet.

Slut