



Margareta Catasús
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markanvisningen till Svenska Bostäder AB möjliggör 30-60 hyreslägenheter i Bagarmossen. Förslaget innehåller 1-2 nya punkthus vid Bergsrådsgränd i stadsdelens sydvästra hörn. Den anvisade marken består av cirka 600 m² skogsmark (parkmark) av stadens fastighet Skarpnäcks Gård 1:1 och kommer att upplåtas med tomträtt.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslutet kan tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre än 10 mnkr. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Bakgrund

Svenska Bostäder AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med flera ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i stadsdelen. Kontoret har bedömt att detta är en lämplig plats för bostadsbebyggelse.



Området som föreslås anvisas ligger i en nordostsluttning vid entrén till ett större skogsområde. Omgivande bebyggelse utgörs i huvudsak av trevåningslamellhus och punkthus från 1950-talet.

Av bostäderna i Bagarmossen är 14 % småhus och 86 % flerbostadshus. Ägarfördelningen i flerbostadshus är 60 % allmännyttan, 23 % bostadsrättsföreningar och 16 % övriga hyresrätter. Cirka hälften av lägenheterna i Bagarmossen är ettor och tvåor, drygt en tredjedel är treor och resten är fyror eller större. (Källa USK 2007).

Under de senaste tre åren har två markanvisningar lämnats i Bagarmossen för totalt 105 lägenheter, alla bostadsrätt.

Tidigare beslut

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

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 30-60 lägenheter i 1-2 punkthus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering skall lösas inom fastigheten med 0,7 platser per lägenhet. Eventuellt samnyttjande med intilliggande fastigheter alternativt garagelösning skall undersökas.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).



Bolaget har under de senaste åren fått 17 markanvisningar om totalt 1474 lägenheter, varav två tredjedelar i söderort.

Riksbyggen har tidigare sökt markanvisning på denna plats (2006).

Konsekvenser

-Ekonomi

Eftersom Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

All nödvändig infrastruktur finns i området och inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Stadens utgifter kommer i huvudsak att bestå av plankostnader, fastighetsbildning, servisavgifter samt grönkompensation.

Projektet kommer endast marginellt att påverka framtida driftskostnader.

Inkomsterna beräknas till 5-10 mnkr, beroende på exploaterings storlek.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av tomt-rättsavgäld. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Svenska Bostäder AB. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi, fornlämningar eller kulturmiljöer. Risk för markföroreningar bedöms vara obefintlig. Den berörs inte heller av någon verksamhet som kräver skyddsavstånd. Avståndet till närmaste tunnelbanestation (Bagarmossen) är cirka 600 meter.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

De nya bostäderna tar cirka 600 m² skogsmark i anspråk. Ekologiskt kan man kompensera för ianspråktagen grönyta genom åtgärder i de ekbestånd som finns i närområdet. Även kompensationsåtgärder för att stärka rekreationsmöjligheterna kan komma ifråga. Kompensationsåtgärder kommer att presenteras vid planremissen. Bagarmossen kommer emellertid även efter den föreslagna utbyggnaden ha god tillgång till natur och parker.

- Tillgänglighet

Området för markanvisningen är ganska kuperad. I den fortsatta planeringen får bolaget visa hur entréer och gångvägar kan utformas så att de blir tillgängliga för alla.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i synnerhet hyresrätter, och uppfylla målen i vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen tar en del av ett större skogsområde i anspråk. I området finns dock god tillgång på natur och parker och den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära någon begränsning för barn. En större lekplats finns cirka 100 meter från planområdet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2012.

Nästa beslutstillfälle infaller vid programremissen, preliminärt hösten 2009. När tomträttsavtal är träffat med exploatören ska genomförandebeslut tas, preliminärt hösten 2011. Då exploateringsutgifterna väntas understiga 10 mnkr, kan genomförandebeslutet tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen vilka ställer sig positiva.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter i stadsdelen. Området har goda kommunikationer, närservice samt närhet till natur- och rekreationsområden.



Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage.

Kostnaden för stadens del blir låg och projektet väntas ge ett betydande överskott.

Kontoret avser att återkomma med konkreta förslag på grönkompensation i planremissen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Svenska Bostäder AB och hemställa om en ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

Slut