



Margareta Catasús
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 26062
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Förslag till beslut

1. Nämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder vid Klarälvsvägen i Bagarmossen inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. Förslaget innehåller två grupper med radhus om totalt tio bostäder. Parkering för de nya bostäderna sker på den egna tomten. Husen avses att upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på en obebyggd grönyta utmed Klarälvsvägen i anslutning till Nackareservatet.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Projektet bedöms inte innebära några investeringar för staden.

Marken föreslås att säljas till marknadspris, men prispförhandlingarna är framskjutna med hänsyn till det osäkra marknadsläget. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

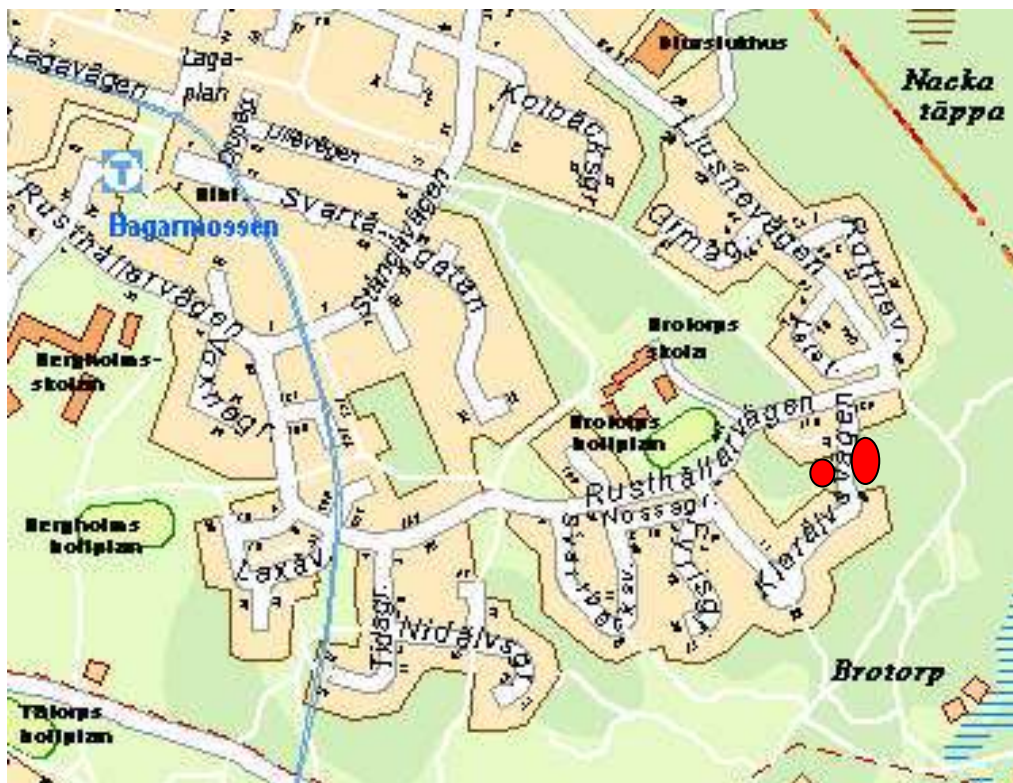
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplanprocessen.

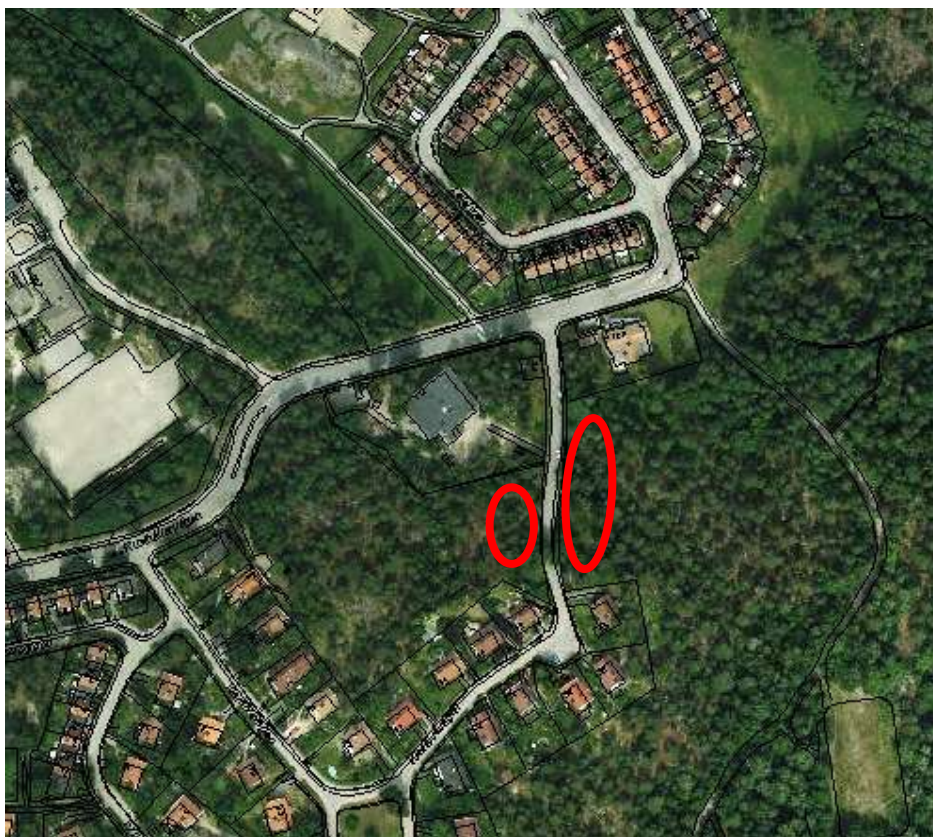
Bakgrund

Byggnadsfirman Erik Wallin AB (nedan kallad bolaget) har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca tio radhus i stadsdelen Bagarmossen.

Bolaget har under de senaste åren fått en markanvisning om 45 lägenheter, samt två anvisningar via Stockholmsbyggmästarna om totalt cirka 40 lägenheter. Alla anvisningar avser radhus i söderort.

Flera byggherrar har tidigare sökt markanvisning i området för radhus och för flerbostadshus. Kontoret bedömer att platsen är lämplig för bebyggelse i mindre skala och omfattning. Bolagets förslag bedöms vara bäst anpassat till naturen och omkringliggande bebyggelse.





För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för naturändamål.

Marken är kuperad och beväxt med skog. På östra sidan av Klarälvsvägen finns stigar in till Nackareservatet. På den västra sidan är marken mer brant och otillgänglig. Närmast ligger ett småhusområde med bebyggelse från 50-talet, en gruppbofastad för funktionshindrade och en förskola.

Endast 7 % av bostadsbeståndet i Bagarmossen är småhus. Resten av stadsdelen är bebyggd med lameller och punkthus från 50-70-talet. I flerbostadshusen är 78 % hyresrätter, varav två tredjedelar är allmännyttans. Hälften av alla lägenheter är 1-2 r o k, en tredjedel är 3 r o k och en sjättedel är 4 r o k eller större.

Det har tillkommit ett 20-tal radhus i stadsdelen sedan 2006. Därutöver har cirka 210 lägenheter med bostadsrätt i flerbostadshus uppförts.

Planering pågår för ytterligare förtätning av stadsdelen. Detaljplan för ett trettiotal lägenheter med Hökerum som byggherre är under framtagande och markanvisning har lämnats till Svenska Bostäder för 30-60 lägenheter, där planeringen ännu inte har kommit igång. Utredningar för nya bostäder pågår även för den delvis nedlagda Bergholmsskolan och dess närområde.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Förslag till markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av tio lägenheter i småhus med parkering på den egna tomten. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt alternativt bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Markanvisning sker enligt gällande markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken föreslås säljas till marknadspris, men prisförhandlingarna är framskjutna med hänsyn till det osäkra marknadsläget. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare. Kontoret har tecknat ett markanvisningsavtal med Bolaget.



*Illustration från
Klarälvsvägen mot
sydöst*



*Illustration från skogen mot
nordväst*

Dagvattnet avses att omhändertas inom kvartersmark.

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

Kontorets synpunkter

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris. Förhandlingar om priset skjuts upp i väntan på att marknaden ska stabilisera sig.

Eftersom priset inte är klart är storleken på stadens intäkter i projektet ännu ej fastlagda. Då intäkterna bedöms överstiga utgifterna kommer exploateringen att ge ett överskott till staden.

Staden får kostnader för administration för projektet. De framtida driftskostnaderna påverkas marginellt.

Bolaget skall stå för plankostnader, VA-anslutning och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Mål och bedömningar

Projektet bedöms i detta tidiga skede ha möjlighet att uppfylla de mål och riktlinjer som kan anses tillämpbara för denna typ av exploateringsprojekt. Kontoret har bl.a. gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden godkände 1999-02-02. Tillgång till natur- och rekreation är i det närmaste obegränsad p.g.a. närheten till Nackareservatet. Kontoret bedömer att bebyggelsen inte heller medför någon påverkan på landskapsvärden, ekologi, hydrologi och kulturmiljö.

Kontoret avser att i samband med detaljplanearbetet verka för att följande aspekter, med anknytning mot verksamhetens mål, studeras närmare:

Blandad bebyggelse och upplåtelseformer

Enligt gällande budgetdirektiv är ett viktigt medel för att bryta segregationen en mer blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer. Det är viktigt att i nya bostadsområden bygga både hyresrätter, bostadsrätter och småhus eller så kallade stadsvillor.



Den nu aktuella exploateringen avser cirka tio lägenheter i småhus. I stadsdelen finns i dag 7 % småhus. Exploateringen kommer således att innebära ett positivt inslag av blandade boendeformer i stadsdelen.

Tillgänglighet

Enligt gällande budgetdirektiv ska Stockholm vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Stadens handikappolitiska program är gällande styrdokument. Klarälvsvägen sluttar ned mot Rusthållarvägen, vilket kommer att beaktas i planprocessen.

Påverkan på barn

Det föreslagna bebyggelseområdet väster om Klarälvsvägen ligger på naturmark i anslutning till en förskola. Marken är otillgänglig och nyttjas inte av förskolan eller boende. Bebyggelseområdet öster om Klarälvsvägen nyttjas som passage till Nackareservatet via en stig, både av förskolan och av boende i området. Det är viktigt att denna passage bibehålls.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation bedöms inte nödvändig då tillgången på natur- och rekreation är i det närmaste obegränsad.

Genomförandefrågor

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2013. Tidplanen är preliminär och förutsätter att planarbetet startas vid årsskiftet 2009/2010.

När köpeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden, enligt stadens investeringsregler, fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under våren 2011.

Samråd och information

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

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



Kontorets sammanfattande bedömning

Det är positivt att Bagarmossen får ett tillskott av radhus och att utbudet av bostäder i stadsdelen breddas. De nya bostäderna får god tillgång till park- och naturområden.

Bostäderna är en komplettering i befintlig stadsbygd och innebär inga kostnader för staden för utbyggnad av ny infrastruktur eller dylikt.

Förslaget från Byggnadsfirman Erik Wallin AB är väl anpassat till naturen och omkringliggande bebyggelse i såväl skala som omfattning. Bolaget har genomfört flera radhusprojekt i söderort med gott resultat.

Slut