



Margareta Catasús
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheterna Ståthållaren 5 och del av Skarpnäcks gård i Bagarmossen till Svenska Bostäder AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheten Ståthållaren 5 och del av Skarpnäcks gård till Svenska Bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Svenska Bostäder AB har sökt markanvisning för cirka 60 hyresrätter i flerbostadshus i fyra-fem våningar på fastigheten Ståthållaren 5 och en förskola inom del av Skarpnäcks gård 1:1. Parkering för de nya bostäderna inryms i ett underjordiskt garage inom kvartersmark. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

För markområdet gäller idag detaljplaner som anger skoländamål respektive park som användningsbestämmelse. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Bakgrund



Bagarmossen är i huvudsak bebyggt med lamellhus och punkthus från 50-70-talet. Sju procent av bostadsbeståndet i Bagarmossen är småhus. I flerbostadshusen är

70 % 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. Markanvisningar har lämnats till Byggnadsfirman Erik Wallin AB för cirka 10 radhus och Einar Mattsson för cirka 20 radhus där planering nu pågår. Utredningar för nya bostäder pågår även för den delvis nedlagda Bergholmsskolan och dess närområde.



Beslut

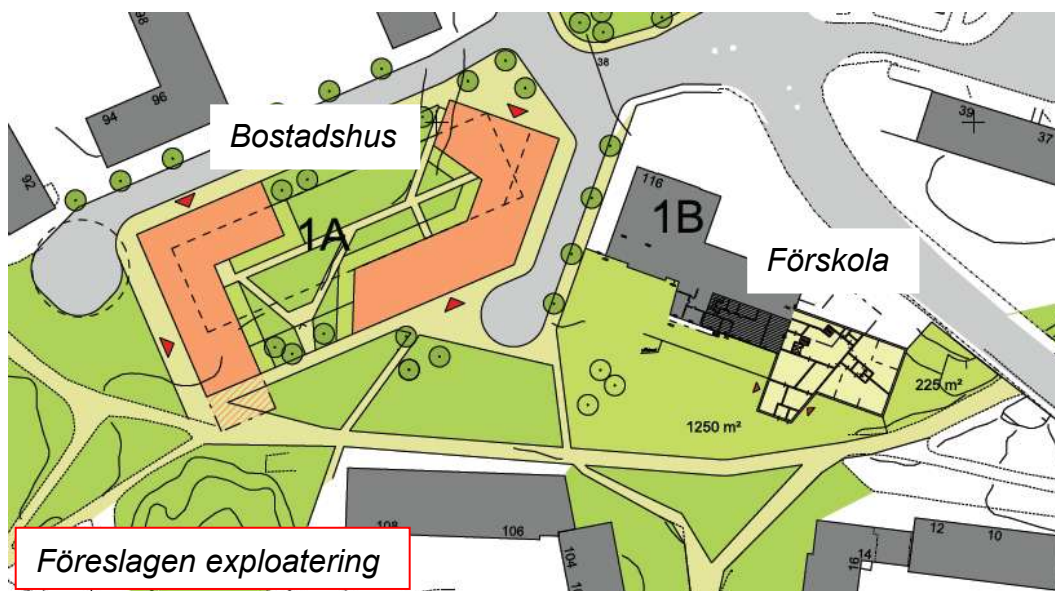
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Den nya bebyggelsens parkering löses genom ett underjordiskt garage. Lågdelen i den befintliga byggnaden på fastigheten Hovrättsrådet 3 byggs om och ut till en ny förskola med fem avdelningar. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Bolaget har under de senaste åren fått 14 markanvisningar om totalt 1407 lägenheter, spritt över hela staden (21 % innerstaden, 35 % västerort, 42 % söderort). Ingen annan byggherre har sökt anvisning på samma område, men Svenska Bostäder AB har sökt på området direkt norr om detta. Besqab har sökt markanvisning ytterligare norrut utefter Rusthållarvägen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014. Förskolan har högst prioritet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta cirka 6 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst flytt av ledningar, gång- och cykelvägar, parkbelysning samt rivning av den befintliga förskolan. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna utgörs av tomträttsavgälder.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 61 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 170 %. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms inte öka nämnvärt efter genomförandet. Exploateringsgraden uppgår till 1,4.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Övriga konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Tillgång till natur- och rekreation i området är stor. Kontoret bedömer att bebyggelsen inte påverkar några omistliga värden avseende landskapsvärden, ekologi, hydrologi och kulturmiljö.

Behov av marksaneringsåtgärder bedöms inte föreligga.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Kompensation för ianspråktagen grönyta

En mycket liten grönyta tas i anspråk för exploatering och de närliggande grönytorna rustas upp. Kontoret bedömer därför att det inte finns behov av kompensation i detta projekt.

Tillgänglighet

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. De föreslagna bostadshusen ligger i en svag sluttning vilket kommer att beaktas i planprocessen.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Påverkan på barn

Den befintliga förskolan ersätts med en ny och större förskola som är bättre anpassad till dagens pedagogik och möter stadsdelens behov av fler förskoleplatser.

Samråd med andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen ser mycket positivt på den nya förskolan och lokalerna utformas i enlighet med förvaltningens krav och önskemål.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

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



Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Den parkering som tas i anspråk bör ersättas i närområdet, vilket får utredas i samråd med trafikkontoret under planarbetet.

Kontoret ser mycket positivt på projektet som, förutom bostäderna, ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen.

Slut