

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59**Till**
Exploateringsnämnden
2014-11-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Understen 1 i Kärrtorp till Primula Byggnads AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hyresrätter inom fastigheten Understen 1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Primula Byggnads AB (nedan benämnt Bolaget) har tomträtt på fastigheten Understen 1 i Kärrtorp. På tomträtten finns idag tre lamellhus, förrådshus samt en parkeringsplats med 28 parkeringsplatser för fastighetens behov.

Bolaget har ansökt om markanvisning för att ersätta förrådshuset samt parkeringsplatsen med ett punkthus på 4-5 våningar innehållandes cirka 15 lägenheter med parkeringsplatser på gården. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och fastigheten ska fortsättningsvis också upplåtas med tomträtt. Den nya bebyggelsen kommer enkom att uppföras på befintlig tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av tomträttsavgäld. Kontoret bedömer att inga investeringsutgifter kommer att uppstå för staden, mer än för administrativ tid för Exploateringskontorets handläggare.

Bakgrund till markanvisningen

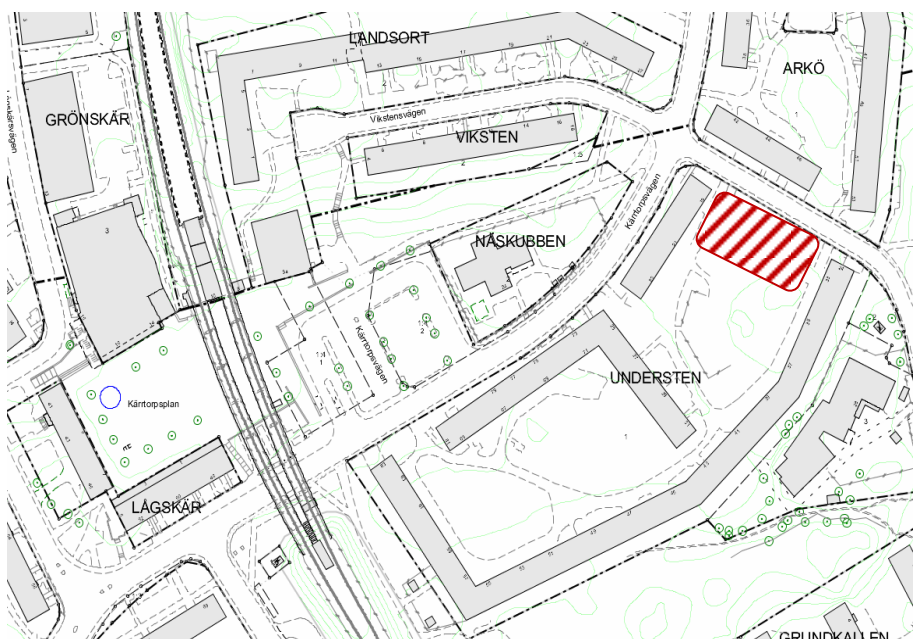
Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 15 lägenheter i på fastigheten Understen 1 i stadsdelen Kärrtorp. Understen 1 innehas idag med tomträtt av Bolaget. På tomträtten finns tre lamellhus, förrådshus samt en parkeringsplats med 28 parkeringsplatser. Husen innehåller bostäder som upplåts med hyresrätt, samt butikslokaler i bottenvåningen, i huset närmast Kärrtorps centrum.

Bolaget vill ersätta förrådshuset samt parkeringsplatsen med ett punkthus. Då Bolaget har tomträtt på fastigheten är Bolaget det enda bolag som kan vara aktuell för att bebygga tomträtten.

Bolaget äger och förvaltar idag cirka 3 500 hyreslägenheter i Stockholm. Bolaget har sedan år 2010 fått 6 markanvisningar om totalt cirka 480 lägenheter.

För området gäller en stadsplan från år 1948 enligt vilket det aktuella området är planlagt som kvartersmark som inte får bebyggas. På det aktuella området har en parkeringsplats samt en förrådsbyggnad uppförts, i avvikelse mot planen.

Ett detaljplanearbete pågår för kompletterande bebyggelse i Kärrtorps centrum. Samråd beräknas till kvartal 1 år 2015. I kvarteret Näskubben föreslås cirka 80 lägenheter uppföras. Bebyggelse föreslås också uppföras på ett antal platser på västra sidan av tunnelbanan.



Karta, föreslaget område. Markanvisningen avser rött streckat område.

Planering för bebyggelse på Understen 1 kommer inte ingå i pågående detaljplanearbete för Kärrtorp centrum.

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 cirka 15 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Då Bolaget har tomträtt på fastigheten är Bolaget det enda bolag som kan vara aktuell för att bebygga tomträtten. Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker i huvudsak enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Alla utredningar och kostnader i projektet ska bekostas av Bolaget. Inga åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Sedvanliga villkor gäller kring energihushållning och tillgänglighet.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att inga investeringsutgifter kommer att uppstå för staden, således kommer inget inriktningsbeslut och genomförandebeslut att tas.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader 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 samt för kostnader för anslutande arbeten i allmän platsmark. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av tomträttsavgäld.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser ca 15 lägenheter, på befintlig tomträtt som innehas av Bolaget, i hyresrätt och är ett bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 7 000 lägenheter under år 2014.

Kontoret bedömer att projektet överensstämmer väl med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholms strategi att ”främja en levande stadsmiljö i hela staden” och planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.

Påverkan på barn

Förslaget bedöms inte få någon negativ påverkan på barn. Lek- ytor och grönområden tas inte i anspråk. Förslaget innebär ett mindre tillskott av lägenheter, varvid ett utökat behov av förskole- och skolplatser bedöms som marginellt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 15 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016/2017 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Riskerna i projektet bedöms som små. Detta då staden inte har några utgifter, mer än för egen tid, inom projektet. Tidplanen för projektet kan förskjutas om detaljplanen överklagas. Det åligger Bolaget, som idag har tomträtt på fastigheten, att evakuera och eventuellt ersätta den parkeringsyta och det förråd som tas i anspråk.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av hyresrätter i stadsdelen på redan i anspråkstagen mark. Den mark som anvisas upplåts idag med tomträtt åt Bolaget, varvid inget annat bolag kan vara aktuell att bebygga platsen.

Slut

Bilagor

Ortofoto