

Handläggare
Johan Rapping
08-508 266 98**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i Skarpnäck till Green park S27 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Fallskärmen 2, Horisonten 3 och Flygledaren 3 till Green Park S27 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och övriga erforderliga avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i stadsdelen Skarpnäcks gård är upplåtna med tomträtt för parkeringsändamål. Green Park S27 AB innehar tomträtterna och bedriver där parkeringsverksamhet i tre parkeringshus med totalt 426 parkeringsplatser. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning inom tomträtterna med syfte att tillskapa ca 230 lägenheter. Bolagets förslag innebär att parkeringshusens översta våningsplan rivs och ersätts med tre bostadsvåningar. Förslaget kan leda till att bolaget behöver säga upp ett 80-tal platser utifrån nu gällande vakansgrad.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Under planarbetet kommer bland annat studeras om rivningen av översta våningsplanen på parkeringshusen är nödvändig samt hur befintligt och tillkommande parkeringsbehov kan tillgodoses.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4500 kr per kvm ljus BTA för bostadsdelen och tomträtterna för parkeringshusen friköps för totalt 4,6 mnkr. Köpeskillingen för bostadsdelen kan reduceras med maximalt 16,1 mnkr för det fall att parkeringsvåningar behöver rivas. I avtalet finns särskilda villkor som reglerar detta. Värdetidpunkten är 2015-08-01.

Markanvisningen sker under det pågående programarbetet för Bagarmossen och Skarpnäck. De åtgärder som omfattas av markanvisningen är förenliga med intentionerna i programförslaget.

Kontoret ser positivt på projektet eftersom det ger ett tillskott av små lägenheter i kollektivtrafikhärlägen, ligger i linje med framkomlighetsstrategin och inte bedöms kräva några investeringar av staden.

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i stadsdelen Skarpnäcks gård är upplåtna med tomträtt för parkeringsändamål. Green Park S27 AB innehar tomträtterna och bedriver där parkeringsverksamhet i tre parkeringshus med totalt 426 parkeringsplatser. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning inom tomträtterna med syfte att tillskapa ca 230 lägenheter.

För områdena gäller detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för parkeringsändamål.

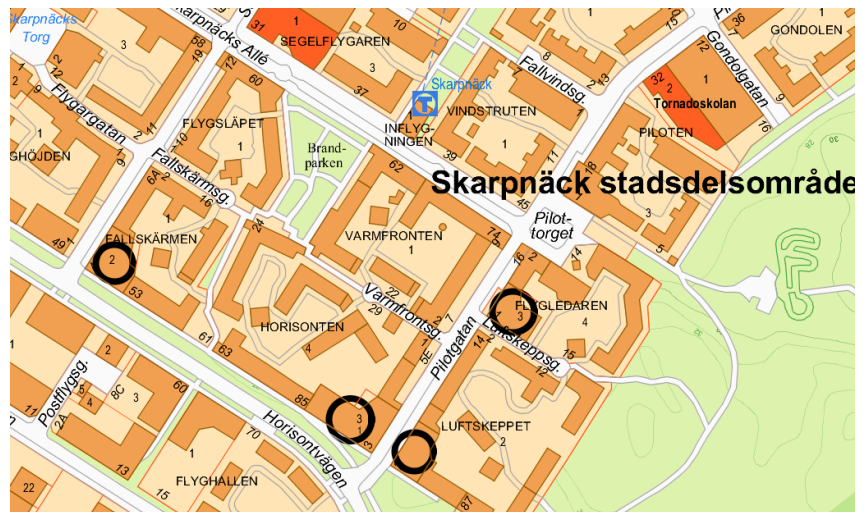
Sedan Skarpnäcksstaden byggdes ut under 1980-talet har få markanvisningar skett i närområdet. Nämnden har för ett flertal år sedan bland annat markanvisat bostäder i radhus till Besqab inom fastigheten Helikoptern 2 och till Mecon Bygg inom fastigheten Baslinjen 15 samt flerbostadshus till Besqab inom fastigheten Rotorbladet 1. I USK:s statistik för Skarpnäcks gård består lägenheterna till 48 % av hyresrätter, varav två tredjedelar är allmännyttans. Hälften av alla lägenheter är 1-2 r o k, en fjärdedel är 3 r o k och en femtedel är 4 r o k eller större.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 230 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Stadskarta med berörda fastigheter markerade med svarta ringar



Ortofoto med projekten markerade med röda heldragna linjer

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att befintlig tomträtt friköps av byggherren och att marken säljs.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 1.

Inom stadsdelen pågår programarbetet för Bagarmossen och Skarpnäck och markanvisningen är förenlig med programmets intentioner. Programsamrådet avslutades 13:e december 2015 och närboende har framfört synpunkter om påverkan på närliggande bebyggelses ljusinsläpp. Frågan studeras i detaljplanearbetet.

På samtliga tre fastigheter står parkeringshus som är i drift med en vakansgrad på 20 procent. Om översta våningsplanen rivs inom respektive parkeringshus bedömer bolaget utifrån nuvarande vakansgrad att cirka 23 procent av idag utnyttjade parkeringsplatser (80 parkeringsplatser) kan behöva sägas upp. Inom planarbetet prövas om befintligt och tillkommande parkeringsbehov kan lösas inom respektive underliggande parkeringsgarage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02 (dnr E2014-02699).

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 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4500 kr per kvm ljus BTA för bostadsdelen och tomträtterna för parkeringsgarage friköps för totalt 4,6 mnkr. Köpeskillingen för bostadsdelen kan reduceras med maximalt 16,1 mnkr för det fall att parkeringsvåningar behöver rivas. I avtalet finns särskilda villkor som reglerar detta. Värdetidpunkten är 2015-08-01. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet bedöms bidra till att främja en levande stadsmiljö i hela staden samtidigt som det tillför små lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge och bedöms kunna genomföras under mandatperioden.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning som funnit att bebyggelsens påverkan på Skarpnäcksstadens byggnadsantikvariska värde bör studeras. Samt att påverkan på ljusinsläppet till närliggande bostadsgårdar bör studeras. I övrigt bedöms inte projektet medföra någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom förslaget inte tar någon grönyta i anspråk föreslås ingen kompensation.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt under hösten 2017, när överenskommelse om exploatering med försäljning ska godkännas av exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Risk som har identifierats är byggtekniska förutsättningar då de nya bostäderna kräver att befintlig stomme förstärks. Byggnadsantikvariska hänsyn kan utgöra en risk och studeras i planprocessen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett tillskott av mindre lägenheter i kollektivtrafiknära lägen, samtidigt som det kan öka både trivsel och folkliv i området och kan öka tryggheten i befintliga parkeringshus. Projektet ger ett effektivare markutnyttjande när bostäder byggs ovanpå befintliga parkeringsgarage. Projektet är fördelaktigt för staden eftersom det inte bedöms medföra några nödvändiga följdinvesteringar.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal