

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2021-03-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Storstaden Stockholm Bostad AB och Fortis Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Storstaden Stockholm Bostads AB och Fortis Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
nerma.muhovic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Storstaden Stockholm Bostad AB och Fortis Fastigheter AB föreslås erhålla markanvisning för ca 100 bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1. Markanvisningen är ett planerat tillägg i projektet Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Projektet som

helhet innehåller ca 800 lägenheter i flerbostadshus varav ca 700 bostäder markanvisades 2020-11-12 (Dnr E2020-01216).

Storstaden Stockholm Bostad AB och Fortis Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 000 kr per ljus BTA.

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

Bakgrund till markanvisningen

Området är en del av planprogrammet för Bagarmossen och Skarpnäck som godkändes i stadsbyggnadsnämnden år 2016. Syftet med projektet är att utforma en ny kvartersgrupp som en fortsättning på Skarpnäcks stadskvarter och med en tydlig bebyggelsefront mot Flygfältsgatan.

Projektet Skärgårdsskogen innehåller totalt ca 800 lägenheter där ca 700 bostäder markanvisades 2020-11-12 (Dnr E2020-01216). I projektet har två aktörer markanvisats genom direktanvisning och val av övriga sex aktörer har skett genom jämförelseförfarande. Aktuell markanvisning har ingått i samma jämförelseförfarande och Bolaget blir den sjunde aktören som väljs ut genom jämförelseförfarandet.

Denna markanvisning kompletterar projektet med ca 100 lägenheter på ett av kvarteren som föreslogs markanvisas i ett senare skede.

Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 85 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från år 1980 enligt vilken fastigheten är avsedd för arbetsändamål. Stora delar av Skärgårdsskogen utgörs av före detta hagmark och området används främst för passage och rekreation. Platsen är kuperad och upplevs av många som otrygg.

I Skarpnäcks Gård är:

- 78,3 % bostäder i flerbostadshus, 19,5 % bostäder i småhus och 2,2 % är specialbostäder.

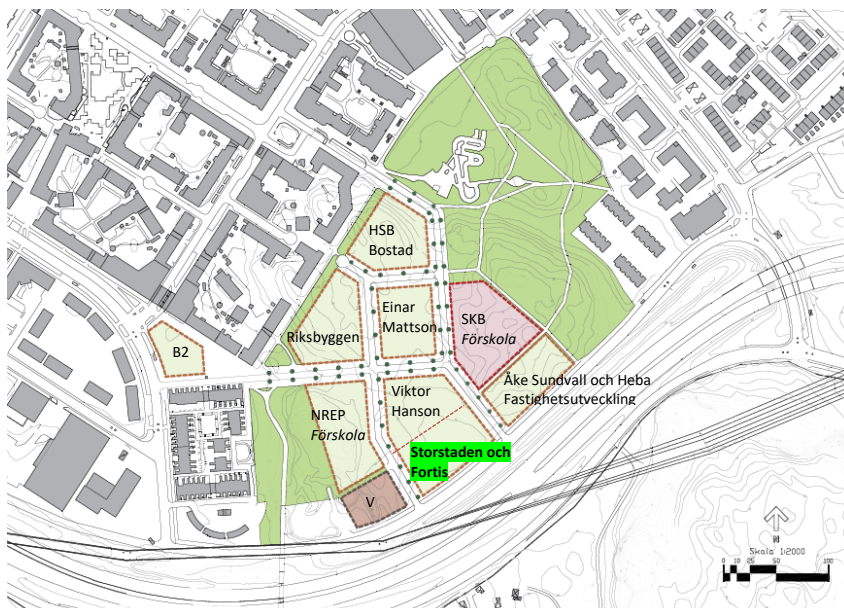
-

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-10-08 (dnr E2020-01365).



Preliminär gatu- och kvartersstruktur baserad på Program för Bagarmossen och Skarpnäck, dnr 2014-12380.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektekonomi för denna markanvisning ingår i projektet Skärgårdsskogen. Ekonomiska konsekvenser för projektet har tidigare presenterats i det inriktningsbeslut nämnden beslutade om 2020-11-12 (Dnr E2020-01216).

Markanvisningen följer den kalkyl Exploateringsnämnden tidigare beslutat om och är ett planerat tillägg till projektet Skärgårdsskogen.

Marken avses överlåtas. 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

En övergripande naturvärdesinventering gjordes i samband med planprogrammet. Kontoret har beställt en uppföljning på denna i samråd med miljöförvaltningen och miljökonsulter.

Utifrån den genomförda naturvärdesinventeringen är kontorets bedömning att projektet går att genomföra och att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. Den kommande utredningen är mer detaljerad och ska kartlägga om det finns arter eller vegetation som behöver bevaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är planlagt som arbetsområde, men utgörs till stor del av före detta hagmark och har delvis höga naturvärden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 2016-2019 ”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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet i sin helhet medför ett stort tillskott av bostäder och därmed ett behov av nya förskoleplatser. Minst åtta avdelningar kommer att tillskapas. Förskolorna är i markanvisningsskedet medvetet placerade mot parkmark för att möjliggöra större gårdar och närhet till grönområden.

Ytorna som ianspråktas används delvis till spontanlek vilken behöver ersättas. Projektet kommer att arbeta aktivt med gårdsutformning i boendemiljön men planerar också att rusta upp den befintliga parken och lekplatsen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys för projektet Skärgårdsskogen som helhet.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga platser och kopplingar. Konsekvenserna av föreslagen exploatering behöver studeras och projektet behöver säkerställa

att det fortsatt finns utrymme och aktiviteter för gruppen unga män och samtidigt planera med kvinnor och flickor i fokus.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Genomförandet kommer att ske i etapper där första byggstart planeras till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1, år 2023.

Risker och osäkerheter

I planprogrammet har skyfall, buller, naturvärden, arkeologi, topografi och markförhållanden identifierats som frågor att utreda vidare. Gat- och kvartersstrukturen liksom parkeringsgaragens lägen behöver studeras och anpassas till platsens förutsättningar. I närliggande projekt har förhöjda halter av sulfid upptäckts i berget, projektet kommer tidigt i processen att utreda geoteknik men strukturen och garagemöjligheterna kan påverkas om förhöjda halter upptäcks.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag naturmark. Gatu- och kvarterstruktur, parkering och gårdar måste studeras noga och slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet som helhet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till höga stads- och boendekvaliteter.

Slut