

Handläggare
Helena Rosander
08-508 264 15**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hovrättsrådet 2 och del av Skarpnäcks gård 1:1 till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hovrättsrådet 2 samt del av Skarpnäcks gård 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 15
Växel 08-508 276 00
helena.rosander@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Markanvisningen kompletterar projektet Entré Bagarmossen med ytterligare ett område för bostäder. Nämnden har fattat inriktningsbeslut för projektet Entré Bagarmossen under 2020. Projektet är beläget i Bagarmossen väster om Rusthållarvägen och innehåller, inklusive denna markanvisning, ca 510 bostäder samt en förskola. En del av syftet med denna markanvisning är

att stärka kopplingen mellan projekt Bergholmsbacken och Entré Bagarmossen.

Kontoret föreslår att AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, anvisas ca 25 hyresrätter inom sin befintliga tomträtt Hovrättsrådet 2 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1.

Eftersom planprocessen för projektet Bagarmossen Entré pågår kommer denna markanvisning att inkluderas i pågående planprocess.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inrymmas i projekt Entré Bagarmossen.

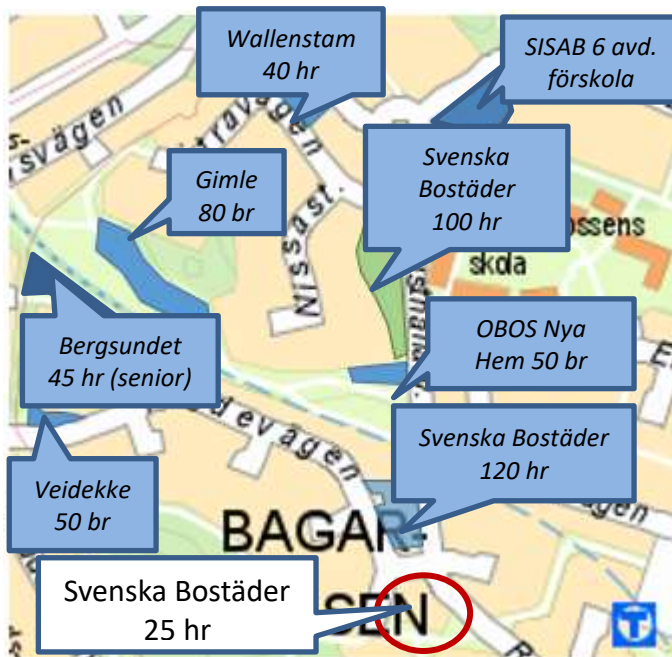
Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningen till Bolaget är en komplettering till tidigare inriktningsbeslut från 2020-12-17 för Entré Bagarmossen.

Ytan för bostäderna som anvisas i detta ärende var aktuell under inriktningsbeslutet för projekt Entré Bagarmossen, men förutsättningarna var inte klara vid tillfället.

Bolaget är tomträtthavare till Hovrättsrådet 2 och erhåller en direktanvisning på befintlig tomträtt inklusive tillskottsmark på stadens fastighet Skarpnäcks gård 1:1.

Markanvisningen på Bolagets tomträtt Hovrättsrådet 2 har aktualiserats då utvecklingen av tomträten har samordningsfördelar tillsammans med tidigare markanvisning på Bolagets tomträtt Krigsrådet 3.



Orienteringskarta med preliminär grafisk omfattning med ny markanvisning markerat i rött med vit textruta. Tidigare anvisade områden är markerade med text i blå rutor.

Kontoret har under de senaste tre åren anvisat 826 lägenheter till Bolaget.

Markanvisningsområdet används idag som kvartersmark samt park. På fastigheten finns ett punkthus för bostäder som sitter ihop med en lägre byggnad. Tidigare nyttjades den lägre byggnaden för livsmedelshandel men är nu tomställd och i dåligt skick. Den lägre byggnaden föreslås rivas för att ge plats för de nya bostäderna.

I stadsdelen Bagarmossen är ca 29 % av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, ca 7 % är äganderätter och ca 64 % är lägenheter upplåtna som hyresrätt, av dessa tillhör 51 % allmännyttan¹. Enligt Skarpnäcks stadsdelsförvaltning finns det 103 speciallägenheter i Bagarmossen, som upplåts till äldre och funktionshindrade.

I Bagarmossen pågår för närvarande framtagande av fyra detaljplaner förutom Entré Bagarmossen.

¹ Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/skarpnack/bagarmossen.pdf>

- Bergholmsbacken, är en del av programmet som finns framtaget för Bagarmossen och Skarpnäck. Byggstart är planerad till 2023 med inflyttning 2025.
- Byälvsvägen, en byggaktörsdriven detaljplan gällande förtätning inom Stockholmsshems befintliga fastigheter med ca 300 hyresrätter, start PM togs 2020.
- Jordbruksministern 3, detaljplanen har varit på samråd och innehåller byggnation av 90 lägenheter på privat mark.
- Stångåvägen, detaljplan för en ny förskola som ska uppföras av SISAB. Preliminär byggstart 2021 med inflyttning under 2023.



Kartan visar var respektive pågående projekt är beläget.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den fjärde redovisningen i detta ärende, tidigare beslut enligt nedan.

- Markanvisning med Dnr E2019-04555 avseende 100 hyresrätter på Assessorn 2 beslutades 2019-12-12.
- Markanvisning och inriktningsbeslut med Dnr E2020-04757 avseende 340 bostäder beslutades 2020-12-17
- Markanvisning med Dnr E2021-001790 avseende 45 bostäder och förskola.

Projekt Entré Bagarmossen är också en del av programmet för Bagarmossen.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att ta upp start-pm för detaljplaneläggning 2021-10-21.

Markanvisning

Markanvisningen innehåller ca 25 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Förslaget bygger på att den lägre lokalbyggnaden inom tomträtten Hovrättsrådet 2 rivs och tillsammans med stadens tillskottsmark skapar möjlighet för en ny bostadsbebyggelse. Bilparkeringen ska lösas inom Bolagets närliggande fastighet Krigsrådet 3 i underjordsgarage. Markanvisningen kompletterar tidigare markanvisade områden inom projektet Bagarmossen Entré. Utbyggnadsområdet innehåller därmed totalt nybyggnation av ca 510 lägenheter i flerbostadshus.



Ortofoto med befintlig fastighetsgräns markerat i streckat vitt och preliminär omfattning av tillskottsmarken markerat med heldragen vit linje

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för hyresrätterna kommer upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms inrymmas i inriktningsbeslutet för projekt Entré Bagarmossen. Området kommer att ingå i detaljplanen för Entré Bagarmossen och kommer ingå i genomförandebeslutet för hela projektet.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 4 000 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 25 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3594 lägenheter i hyresrätt samt 1652 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen avses innehålla lokaler, det kommer utredas vidare under planprocessen. I nuläget är två verksamheter belägna i det befintliga punkthuset, en trafikskola samt en frisör.

Det planeras för att uppföras en gruppbostad om sex lägenheter med gemensamhetslokal enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) i Hovrättsrådet 2.

Miljö

En övergripande naturvärdesinventering gjordes i samband med planprogrammet, som kommer följas upp under detaljplaneskedet.

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.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten, markföroreningar, naturvärden, och skyfall.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, transport av farligt gods, skyddsavstånd, miljöfarlig verksamhet eller kraftledning.

Planförslaget behöver bl.a. hantera översvämningsrisk i södra delen av aktuellt område och buller från vägtrafiken vilket kan komma att påverka bebyggelsens utformning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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.

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, de planerade utökningarna av förskolor i närområdet bedöms hantera behovet av förskoleplatser. Gällande skolplatser så finns både den befintliga Bagarmossens skola och den nya planerade Bergholmsskolan i närområdet.

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.

Trygghetsmätningen 2020 visar på förbättrade siffror jämfört med föregående mätning från 2017, men fortfarande finns skillnader mellan könen. I Skarpnäck är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 5 %. Av kvinnorna är andelen 8 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är i Skarpnäck 13 %, vilket är mindre än i staden som helhet. Av kvinnorna är andelen 19 %, vilket är högre än både för stadsdelen och för staden som helhet.

Fokus kommer att ligga på att skapa ökad trygghet längs gång- och cykelstråket från Lagavägen mot Lagmansvägen.

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 trygghetsfrågorna längs gång- och cykelstråket.

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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2023 och 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, år 2023.

Risker och osäkerheter

I planprogrammet har buller, naturvärden, arkeologi, topografi och markförhållanden identifierats som frågor att utreda vidare. I närliggande projekt har förhöjda halter av sulfid upptäckts i berget. Projektet kommer tidigt i processen att utreda geoteknik men strukturen kan påverkas om förhöjda halter upptäcks.

Som osäkerheter kan nämnas att en lågpunkt för dagvatten är belägen i sydöstra hörnet vid gångtunneln som behöver utredas vidare.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget är en bra komplettering till tidigare inriktningsbeslut i Entré Bagarmossen och kommer koppla ihop området mot projekt Bergholmsbacken. Markanvisningen möjliggör att Rusthållarvägens gestaltning kan sammankoppla projekten på ett enhetligt sätt.

Slut