



Kontaktperson

Elina Johansson

Ytterstad

Telefon: 08-508 262 74

elina.johansson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-05-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kärrtorp 1:1 i stadsdelen Kärrtorp. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll förslag på ny bebyggelse i åtta delområden om ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I samband med att programmet redovisades för gatu- och fastighetsnämnden beslutades det att kontoret skulle genomföra en markanvisningstävling där boendekostnaden skulle vara utslagsgivande. I mars 2005 markanvisade gatu- och fastighetsnämnden sju av områdena till nio olika byggherrar. I tjänsteutlåtandet föreslog kontoret även en lämplig plats för markanvisningstävlingen, ett område invid Holmögdsvägen/Sockenvägen.

Markanvisningstävlingen har nu varit utlyst och totalt har 15 förslag inkommit till kontoret. Kontoret har därefter granskat förslagen och föreslår att nämnden utifrån detta ärende utser en vinnare, som får markanvisning inom området. Peab Bostad AB som föreslås utses som vinnare benämns i

Bilaga 1: Markanvisningstävling

Bilaga 2: Kort redovisning av förslagen

Bilaga 3: Granskningsredovisning

fortsättningen som Peab. Peab har angett en genomsnittlig hyresnivå på 1100 kr/kvm BOA och år vid inflyttning.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Kontoret bedömer att projektet kommer att ge ett mindre överskott till Staden.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 till Peab samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll förslag på ny bebyggelse i åtta delområden om ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I samband med att programmet redovisades för gatu- och fastighetsnämnden beslutades det att kontoret skulle genomföra en markanvisningstävling där boendekostnaden skulle vara utslagsgivande.

I mars 2005 markanvisade gatu- och fastighetsnämnden sju av områdena till nio olika byggherrar. I tjänsteutlåtandet föreslog kontoret även en lämplig plats för markanvisningstävlingen, ett område invändigt Holmögaddsvägen/Sockenvägen.



Markområde som föreslås markanvisas för bostadsbebyggelse

Tidigare beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisningar Kärrtorp 2005-03-08.

Markanvisning genom anbud

Inför markanvisningstävlingen fick närmare ett trettio tal byggherrar skriftliga inbjudningar. Vidare annonserades tävlingen på markkontorets hemsida. Byggherrarna ombads lämna ett tävlingsförslag innehållande situationsplan, planlösningar och fasadillustrationer. Utöver det skulle den genomsnittliga hyresnivån per kvm BOA och år anges.

Markanvisningstävlingen innehöll även ett antal förutsättningar, se bilaga 1. Utifrån dessa krav har kontoret sedan granskat de totalt 15 inkomna förslagen. Kort redovisning av förslagen se bilaga 2.

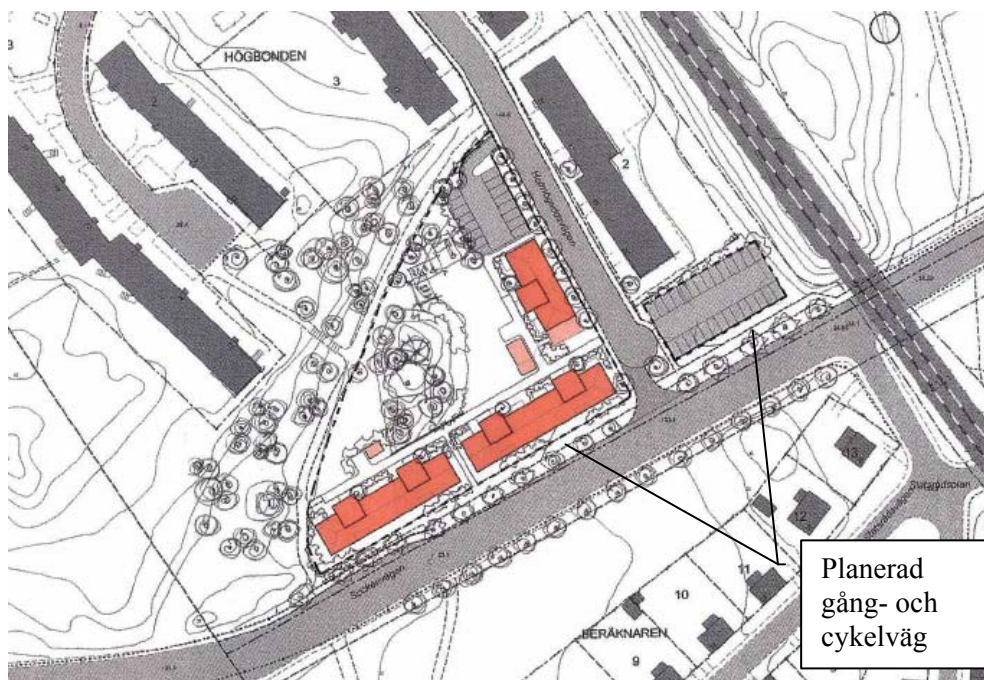
Låg boendekostnad hade avgörande betydelse för bedömningen av inkomna förslag. En annan viktig förutsättning var att förslagen skulle vara förenliga med gestaltningsprogrammet.

Stadsbyggnadskontoret fick i uppgift att granska om förslagen följde gestaltningsprogrammet. Markkontoret granskade resterande förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret fann att fyra förslag var förenliga med gestaltningsprogrammet. Dessa förslag rangordnades från 1 till 4. Markkontoret fann att nio förslag uppfyllde de resterande förutsättningarna. Dessa rangordnades efter hyresnivån. Det bästa förslaget enligt stadsbyggnadskontoret, låg på femte plats utifrån hyresnivån. Det bästa förslaget enligt markkontoret, uppfyllde inte gestaltningsprogrammet. Stadsbyggnadskontorets och markkontorets andra alternativ utgjorde Peabs förslag. Peab har angett en genomsnittlig hyresnivå på 1100 kr/kvm BOA och år vid inflyttning. Redovisning av granskningsförfarandet se bilaga 3.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt. I detta projekt kommer tomträttsavgälden under en tioårsperiod ha en upptrappande tomträttsavgäld med tio procent per år. Efter tio år ska tomträttsavgälden uppgå till 50,80 kr per kvm ljus BTA. Den genomsnittliga hyresnivån per kvm BOA och år fastställs i markanvisningsavtalet.

Bolaget har under de senaste tre åren fått åtta markanvisningar om totalt 476 lägenheter. Alla är lämnade i ytterstaden.



Illustrationsskiss

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i fyra vånings lamellhus med markparkering. Parkeringsstalet uppgår till 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Konsekvenser

- Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Bolaget betalar på sedvanligt sätt kostnaderna för en ny detaljplan. Eftersom Bolaget får en tomträttsupplåtelse kommer staden att belastas med kostnader för en va-anslutning, ledningsflytt för avlopp och fjärrvärme, samt kostnader för åtgärder som syftar till att kompensera för att obebyggd kvartersmark tas i anspråk för bebyggelse. Infrastrukturen är utbyggd i området och kräver inga kompletteringar.

Eftersom projektet är i ett mycket tidigt skede är det svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och investeringar som projektet ger upphov till. Kontoret bedömer dock att exploateringen kommer att ge ett mindre överskott till staden. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på framtida driftkostnader. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

-Tidig miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning är gjord för programområdet och redovisas i sin helhet i programkatalogen. Området som föreslås markanvisas utgörs av parkmark och är till större delen gräsbevuxet. I områdets västra del finns en berghäll som ska bevaras. Marken består till största delen av lera. Runt berghällen finns det mindre områden med morän.

Sockenvägen är trafikbelastad. En förutsättning i markanvisningstävlingen var därför att föreslagen bebyggelse skall ta hänsyn till det buller som alstras från trafiken.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har god tillgång på friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel det blivande Nackareservatet.

I det markanvisningsärende som redovisades för nämnden den 8 mars 2005 beslutades det att kompensation för bortfall av grönytor skall ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationsområden. Dessa kan vara de som i programarbetets intervjuundersökningar angetts vara populära besöksmål och andra som är i behov av upprustning.

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats och godkänts av marknämnden den 27 oktober 2005 i tjänsteärende rörande remitterat detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1) Ärendet redogjorde för den samlade kompensationen för bebyggelsen i programområdet och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

- Tillgänglighet

Området som bebyggs har mycket små höjdskillnader. Tillgänglighetsfrågorna bör kunna utredas och lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen minskar ytorna för fri lek. Dock är tillgången på friområden god, bland annat närheten till skog och ytor för lek i det intilliggande naturreservatet.

Genomförande och tidplan

Tidplanen för projektet kan bestämmas först då stadsbyggnadskontoret har utsett en planhandläggare och en startpromemoria har tagits upp i stadsbyggnadsnämnden. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till slutet av år 2008.

Samråd och information till andra förvaltningar

Den 27 januari 2005 lämnade Skarpnäcks stadsdelsnämnd ett yttrande över remissen avseende programförslaget Framtida Kärrtorp. Stadsdelsnämnden anser att det är viktigt att satsning görs på Sockenvägen beträffande bullerdämpningar, vibrationer och trafiksäkerhet. Placeringen av bebyggelsen i den västligaste delen bör studeras noggrant. Kontoret har beaktat denna synpunkt vilket har resulterat i att det västligaste huset i programförslaget numera är vinklat mot Sockenvägen istället för upp mot skogspartiet.

Planbeställning

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos SBN om planändring för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kärrtorp är ett naturnära bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Stadsdelen är väl lämpad för ny bebyggelse.

Kontoret anser att det är av mycket stort intresse att pressa ned hyresnivån på nya bostäder. Denna markanvisningstävling är ett led i stadens pågående arbete för att ge förutsättningar för ett billigare boende som bostadskonsumenter kan efterfråga.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner denna markanvisning, samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT