



Margareta Catasús
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-08-25

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kanslichefen 1 och del av Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till Besqab.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kanslichefen 1 och del av Skarpnäcks gård 1:1 till Besqab och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Besqab har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 60 små bostadsrättslägenheter för ungdomar i stadsdelen Bagarmossen. Ett motsvarande projekt har tidigare byggts vid Skarpnäcksfältet (Brf Läktaren).

Marken föreslås säljas till Bolaget till ett överenskommet pris om 5000 kr/kvm ljus BTA. Expertrådet ska godkänna ärendet 2011-08-17 (dnr E2011-384-525). Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms uppgå till cirka 2 mnkr vilket innebär att investeringsbeslutet kan tas av kontoret enligt gällande delegation.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 339 %.

Bakgrund

Besqab (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 60 små bostadsrättslägenheter för ungdomar i stadsdelen Bagarmossen. Ett motsvarande projekt har tidigare byggts vid Skarpnäcksfältet (Brf Läktaren).

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för parkeringsändamål och en mindre del för park. Parkeringen har aldrig anlagts och området består idag av en obebyggd skogsdunge.

Bagarmossen är i huvudsak bebyggt med lamellhus och punkthus från 50-70-talet. Sju procent av bostadsbeståndet i Bagarmossen är småhus. I flerbostadshusen är 70 % hyresrätter, varav två tredjedelar är allmännyttans. Hälften av alla lägenheter är 1-2 r o k, en tredjedel är 3 r o k och en sjättedel är 4 r o k eller större.



Översikt

Det har tillkommit ett 20-tal radhus i stadsdelen sedan 2006. Därutöver har cirka 210 lägenheter med bostadsrätt i flerbostadshus uppförts. Planering pågår för ytterligare förtätning av stadsdelen. Markanvisningar har lämnats till Byggnadsfirman Erik Wallin AB för cirka 10 radhus och Einar Mattsson för cirka 20 radhus där planering nu pågår. I föregående nämnd anvisades mark för cirka 60 lägenheter till Svenska Bostäder. Utredning pågår för nya bostäder på Bergholms skolans skolgård.



Ortofoto

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har ärendet för beslut avseende planläggning i juninämnden.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus.

Lägenheterna är små – 32 kvm – och är i huvudsak tänkta för ungdomar. Bolaget

föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Ambitionen är att kostnaden för en lägenhet ska ligga på samma nivå som för en studentlägenhet. Parkering anordnas inom kvartersmark. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till bebyggelse

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås säljas till bolagen till ett överenskommet pris om 5000 kr/kvm ljus BTA. Värdetidpunkt är juni 2011. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-08-17 (dnr E2011-384-525). Bolaget har undertecknat kontorets förslag till markanvisningsavtal.

Bolaget har under de senaste åren fått tre markanvisningar om totalt 150 lägenheter, alla i söderort.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risken för markföroreningar bedöms som liten eftersom marken i huvudsak består av oexploaterad naturmark. Inga källare eller underjordiska garage skall anläggas. Staden har inga större investeringar i projektet som kan fördras. Inga ledningar ska flyttas och all nödvändig infrastruktur finns i området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta cirka 2 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,71.

Försäljningsinkomsten beräknas till 10 mnkr.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande 111 tkr/lägenhet.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 339 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas bli oförändrade efter genomförandet.

Övriga konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som nämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi, fornlämningar eller kulturmiljöer. Risk för markföroreningar bedöms vara obefintlig. Den berörs



inte heller av någon verksamhet som kräver skyddsavstånd. Avståndet till närmaste tunnelbanestation (Bagarmossen) är cirka 650 meter.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

De nya bostäderna tar cirka 1000 m² mark i anspråk, som till större delen är planlagd för garage. Övrig mark består av skog. Kompensationsåtgärderna kommer att presenteras vid planremissen. Bagarmossen kommer emellertid även efter den föreslagna utbyggnaden ha god tillgång till natur och parker.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i synnerhet smålägenheter, och uppfylla målen i vision 2030.

-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.

-Tillgänglighet

Entréerna förläggs på plan mark i höjd med gatunivån.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka barns lek och utevistelse. Det finns både naturmark och lekplatser i närheten.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen som ser positivt på den föreslagna bebyggelsen.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge. Av särskild vikt är att det tillskapas små lägenheter för ungdomar.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsberäkningarna som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett klart överskott till staden.

Slut