



Hanna Andersson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 57
hanna.e.andersson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-06-14

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 i Kärrtorps centrum till Besqab Projektutveckling AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 till Besqab Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds



Sammanfattning

Exploateringskontoret anordnade under mars/april 2012 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid Kärrtorpsvägen i Kärrtorps centrum. Området om ca 3000 kvm bedöms kunna inrymma ca 50 lägenheter. Centrumläget bör utnyttjas och möjligheterna till lokaler för centrumändamål och andra verksamheter kan bli aktuellt.

Området pekades ut som lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelse i ett programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp som gjordes 2004, Framtida Kärrtorp.

Besqab Projektutveckling AB, nedan kallat Bolaget, har lämnat det högsta anbudet och föreslår få markanvisningen. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 766,60 kr per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 9 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 53,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14, dnr E2012-384-519.

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

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område med centrumläge, mycket nära tunnelbana och service, men även med närhet till fina gröonstråk och uppskattade rekreatiomsområden. Bebyggelse på föreslagen plats kan även utgöra ett tillskott till miljön och bidra till mer liv kring torget.

Bakgrund till markanvisningen

Under 2004 gjordes ett programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp, Framtida Kärrtorp, och från detta har ett antal detaljplaner för bostäder utvecklats. Det område som nu återstår är centrum där kvarteret Näskubben pekades ut som lämplig för kompletterande bostadsbebyggelse.

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden behandlade programförslaget den 25 januari 2005 och ansåg inte att det för närvarande var motiverat med bostadsbebyggelse på den aktuella platsen då där fanns en fungerande förskola.

Situationen har dock förändrats eftersom Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), som har tomträtt på fastigheten Näskubben 2, och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning (Sdf), som hyr förskolelokalerna av SISAB, är överens om att förskolan bör avvecklas. Läget är inte optimalt för en förskola och lokalerna har vissa brister. I Skarpnäcks stadsdelsområde är det brist på förskoleplatser och en förutsättning för att exploatera marken med bostadsbebyggelse är att Sdf kan evakueras den befintliga förskolan och SISAB:s tomträtt därmed kan inlösas av staden. Det får utredas i detaljplanearbetet om förskolan ska vara kvar i kvarteret eller få en ny plats i stadsdelen. Exploateringskontoret och SISAB har upprättat ett intentionsavtal som säger att parterna ska medverka till att förskolan kan evakueras, att tomträtten ska återlämnas till staden i samband med att ny detaljplan tas fram för fastigheten samt att staden står för rivningskostnaderna och reglerar kostnader för bokfört värde. Intentionsavtalets giltighet förutsätter godkännande i SISAB:s styrelse samt att exploateringsnämnden godkänner föreslagen markanvisning.

Markanvisningsområdet ligger utmed Kärrtorpsvägen i anslutning till Kärrtorps centrum och är ca 3000 kvm stort. Området bedöms kunna inrymma ca 50 lägenheter och då det ligger i anslutning till centrum kan även lokaler för centrumändamål och andra verksamheter bli aktuellt.



Föreslaget område inrymmer även en del av befintlig mindre bussterminal som enligt en parkeringsutredning (maj 2011) bedöms kunna minskas något i bredd men ändå bibehålla sin funktion. Detta skulle medföra ett minskat antal parkeringsplatser och möjligheterna att ersätta parkeringsplatser med parkering på andra platser bör ses över. Möjlig minskning av parkeringsplatsen och bussterminalen får utredas vidare i planarbetet.



Skiss av Tengbom och Nom Arkitekter, på uppdrag av exploateringskontoret, som visar förslag på möjlig minskning av bussterminal till förmån för en längre sammanhängande tomtyta.

För området gäller en detaljplan enligt vilken kvartersmarken är planlagd för förskola (barnavårdsändamål) och övrig mark för allmänplats.

Enligt statistik från USK 2011 är mer än 99% av bostäderna i Kärretorp i flerbostadshus. Ca hälften av beståndet är hyresrätter varav nästan 78% är allmännyttans. Ca 51% av lägenheterna är 1:or eller 2:or.

Svenska Bostäder, som är tomträttsinnehavare till ett flertal fastigheter i Kärretorps centrum, har visat intresse för att undersöka möjligheten att utveckla delar av centrum och planläggningen av området som föreslås markanvisas kan därför komma att samordnas med andra planer i Kärretorps centrum.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Ett flertal byggherrar har sökt markanvisning för det aktuella området och en markanvisningstävling har genomförts under delar av mars och april där den exploatör som i sitt anbud lämnade det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m² ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingick i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal med staden, se bilaga. Inbjudan till markanvisningstävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 100 exploatörer och kontoret har fått in 19 anbud, vilka redovisas nedan:

<i>Anbudsgivare</i>	<i>Anbud (kr/kvm)</i>
1	10 766,60
2	10 205
3 a	10 200
3 b	10 200
5	9 555
6	8 780
7	8 501
8	8 500
9	8 150
10	8 100
11	8 000
12	7 500
13	7 100
14	6 900
15	6 875
16	5 150
17 a	4 800
17 b	4 800
19	4 000

Högsta anbud har lämnats av Besqab Projektutveckling AB, nedan kallat Bolaget, och kontoret föreslår att markområdet anvisas till detta bolag och att kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt tävlingens intentioner och sedvanliga villkor.



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva exploateringsområdet. Försäljningspriset är, i enlighet med anbudet, 10 766,60 kr/kvm ljus BTA, värdetidpunkten är 2012-04. Priset skall regleras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdesdagen efter index kopplat till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14, dnr E2012-384-519.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Priset förutsätter att all parkering förläggs under mark inom fastigheten. Gällande parkeringsnorm är 1,0 platser per lägenhet. Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan Bolaget och Staden. Bolaget står också för samtliga plankostnader, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter och ska bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken och de projekterings- och anläggningsarbeten som kan behövas i anslutande allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvartersmarken.



Kostnader för hantering av eventuella markföroreningar ingår inte Bolagets ansvar. Inte heller kostnader för eventuella omläggningar av ledningar eller kostnader för evakuering och rivning av befintlig förskola och eventuell ombyggnad av bussterminal.

Bolaget har sedan 2009 fått tre markanvisningar om totalt 95 lägenheter.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Planbeställning

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

Ekonomi

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 10 766,60 kr per kvm ljus BTA.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 9 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 53,8 mnkr.

Kostnader för rivning av befintlig förskola, reglering av kostnader för befintliga tomträtten såsom exempelvis bokfört värde och kostnader för eventuell ombyggnad av bussterminal med parkering väntas uppstå. Kostnader för mindre åtgärder på intilliggande torg kan också bli aktuella, samt mindre kostnader för ledningsflytt. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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 Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ca 50 lägenheter i

bostadsrätt eller äganderätt och är ett välbehövligt bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012.

Kontoret bedömer att projektet bidrar till att skapa en attraktivare och mer levande stadsmiljö i Kärrtorps centrum och överensstämmer på detta sätt väl med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholms strategi att ”främja en levande stadsmiljö i hela staden” och planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.

Lokaler

Centrumläget bör utnyttjas och möjligheterna till lokaler för centrumändamål och andra verksamheter kan bli aktuellt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, t.ex. från Kärrtorpsvägen, samt eventuell förekomst av markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi, fornlämningsområden, kulturmiljöer eller kommunikationer.

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består idag av redan bebyggd mark, dels med en förskola med tillhörande gård, och dels med gatumark. Området bedöms inte ha några särskilda landskaps- eller rekreationsvärden. Mot bakgrund mot detta bedömer kontoret att marken kan tas i anspråk för bebyggelse.

För varje ny bostad planeras ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.



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 små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning ser ett stort behov av barnomsorg i området då det är brist på förskoleplatser, men läget bedöms inte optimalt för en förskola varför den befintliga förskolan på platsen kan komma att få en ny plats i stadsdelen. Det får dock utredas mer i detaljplanearbetet om förskolan ska vara kvar i kvarteret eller flyttas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Nästa beslutstillfälle infaller i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark träffas med Bolaget, preliminärt våren 2014.

Risker och osäkerheter

Genomförandet av projektet är beroende av att befintlig förskola kan evakueras vilket kan påverka projektets tidplan. Staden, SISAB och Sdf har startat samarbetet med att hitta en möjlig lösning på detta.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som ser positivt på förslaget. Kontoret har även informerat trafikkontoret om förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med centrumläge, med bra kommunikationer och service, men även med närhet till fina grönstråk och uppskattade rekreationsområden. Projektet kan utgöra ett tillskott till och skapa en mer attraktiv och levande stadsmiljö i Kärrtorps centrum då det kan öka trivseln i området och bidra till mer liv kring torget.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden då intäkterna från markförsäljningen väntas överstiga stadens utgifter i projektet.

Slut