

**Handläggare**  
Ann Wetterström  
08-508 265 36**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-11-09

## **Markanvisning för bostäder samt förskola inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp till Primula Byggnads AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefDaniel Linder  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Primula Byggnads AB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 75 bostäder, hyresrätter, samt en förskola om fem avdelningar inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Platsen har inrymt en förskola på tillfälligt bygglov, bygglovet har dock löpt ut och förskolan tagits bort. Området är planlagt som naturmark i enlighet med en stadsplan från 1948.

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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.

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

### **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter i form av hyresrätter inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Kärrtorp.

Bolaget har under de senaste fem åren fått nio markanvisningar om totalt 690 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken platsen är avsedd för naturändamål. Området har använts till förskola på tillfälligt bygglov tidigare. Markanvisningsområdet angränsar till tunnelbanan i väster, en Waldorfförskola i norr och Svenska bostäders hyreshus i öster. Söder om området är det ett litet grönområde.

I stadsdelen Kärrtorp är cirka 55 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 45 % upplåtna med hyresrätt (varav 35 % tillhör allmännyttan) 10 % är ettor, 41 % är tvåor, 37 % är treor och 12 % är fyror eller större.

(Källa: [www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se) år 2014).

Denna ansökan om markanvisning är den enda som inkommit på platsen. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och i samråd med stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen har kontoret sett detta förslag som väl anpassat till platsen och topografin. Läget är kollektivtrafikhärligt intill Kärrtorps centrum med tunnelbana.



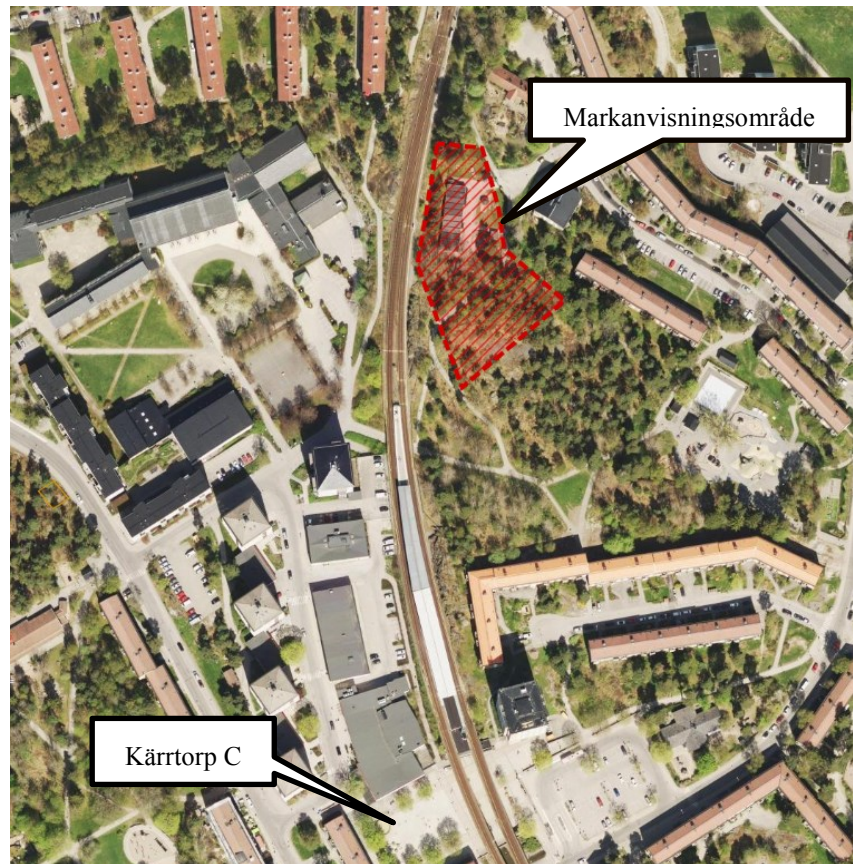
Markanvisningsområdet markerat med rött.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 75 lägenheter i flerbostadshus samt en förskola om fem avdelningar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkeringstal kommer att bestämmas i planprocessen.



*Ortofoto som visar markanvisningsområdet*

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 upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. 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**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Bostadsbebyggelse**

Projektet bidrar till målen om:

- Markanvisa minst 8500 lägenheter under 2017, varav hälften som hyresrätter
- Mångfald av upplåtelseformer
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- Främja en levande stadsmiljö

Den aktuella exploateringen avser 75 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att andelen hyresrätter i stadsdelen idag uppgår till ca 45 %.

## **Lokaler**

En fristående förskola om 5 avdelningar planeras i suterräng.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Naturinventering och bullerutredning ska tas fram. Huruvida ytterligare miljökonsekvenser behöver utredas får avgöras under kommande planarbete.

## **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 2012-2015 ”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 för förskolan är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Vistelseytor intill de nya bostadshusen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Området som bebyggs för bostäder har mycket små terrängskillnader.

## **Påverkan på barn**

På platsen har det tidigare legat en förskola på tillfälligt bygglov, den ersätter vi nu med en permanent förskola med fem avdelningar. En nyligen upprustad parklek ligger endast 100 meter från projektet.

## **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## **Risker och osäkerheter**

Då projektet ligger intill tunnelbanespåren kan det få påverkan på den framtida bebyggelsen. Buller- och riskutredning behöver tas fram.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Den förskola som ingår i projektet behövs för att täcka behov föranlett av kommande bostadsbebyggelse i Kärrtorp. Förskolan föreslås vara friliggande. Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har meddelat att de inte är intresserade att driva en förskola på den föreslagna platsen pga. terrängförhållandena. Primula har mot denna bakgrund tagit fram skisser på en förskola. Exploateringskontoret förslår att förskolan byggs av Primula och att verksamheten bedrivs i enskild regi.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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 i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Staden måste studera de säkerhetsaspekter och krav som ställs med avsikt på projektets närhet till spårområde. Detta görs under planprocessen.

Likaså ska angöring och tillgänglighet för förskolan studeras vidare under planprocessen.

## **Slut**