

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Långe Jan 2 i Kärrtorp till Brf Långe Jan 2.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Långe Jan 2 till Brf Långe Jan 2 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefJonas Norberg
EnhetschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Svenska hus har tecknat ett avtal med Brf Långe Jan 2 som är tomträtthavare av fastigheten Långe Jan 2. Svenska hus avser att förvärva del av tomträtten efter detaljplaneändring och fastighetsbildning skett. Kontoret avser att teckna markanvisningsavtal med Brf Långe Jan 2. På fastigheten finns idag en gammal panncentral som ej nyttjas, där planerar Svenska hus att tillskapa ca 25 bostäder, hyresrätter. Området är planlagt med en stadsplan från 1948 som ej medger bostäder.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inrymmas inom tidigare beslutat inriktningsbeslut för Arkövägen.

Exploateringen kräver ny detaljplan och kommer att ingå i detaljplanen för Arkövägen. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen

Bakgrund till markanvisningen

Svenska hus har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Långe Jan 2 i stadsdelen Kärrtorp, samt tecknat ett avtal med tomträttshavaren Brf Långe Jan 2.

Då Brf Långe Jan 2 är tomträttshavare är de stadens avtalspart för markanvisning och kommande exploateringsavtal under detaljplanprocessen .

Brf Långe Jan avser att upplåta del av tomträtten till Svenska hus efter detaljplaneändringen.

Svenska hus, nedan kallat Bolaget, avser att ta fram en detaljplan som möjliggör för ca 25 lägenheter i form av hyresrätter.

Bolaget har under de senaste fem åren fått tre markanvisningar om totalt 160 lägenheter.

För området gäller en stadsplan som medger lokaler under ett gårdsplan. Området har använts som panncentral samt garage tidigare, garaget finns kvar och kommer även i framtiden delvis försörja Brf Långe Jan 2 med p-platser. Den gamla panncentralbyggnaden som ska byggas om sitter ihop med Brf Långe Jan 2 huskropp i söder och i norr angränsar området till en parkeringsplats.

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 år 2014).

Denna markanvisning är den enda som inkommit på denna plats. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret har Exploateringskontoret sett detta förslag som väl anpassat till platsen och en möjlighet att förbättra en lågt utnyttjad plats. Läget är kollektivtrafikhärlä 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 ca 25 lägenheter i flerbostadshus. 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 Brf Långe Jan 2 enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan och kommer att ingå i detaljplanen för Arkövägen. 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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 4500 hyresrätter
- Mångfald av upplåtelseformer
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- Främja en levande stadsmiljö

Den aktuella exploateringen avser 25 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1100 lägenheter i hyresrätt

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Vidare miljökonsekvenser som bör utredas får vi ta ställning till under planarbetet.

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.

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

Påverkan på barn

Projektet ligger endast 100 meter från en nyligen upprustad parklek och intill förskolan Långe Erik.

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 preliminär och 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

Detta projekt markanvisas till tomträttshavaren Brf Långe Jan 2 som är stadens avtalspart men planprocessen kommer att drivas av Bolaget, detta samarbete förutsätter att båda parter är överens.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva 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 trivselen och säkerheten i området.

Slut