

Handläggare
Pär Ridderstolpe
08-508 87 613**Till**
Exploateringsnämnden
2018-04-19

Överenskommelse om exploatering med försäljning av fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2, Flygledaren 3 samt del av Luftskeppet 2 och del av Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäck till Green Park S27 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Horisonten 3, Fallskärmen 2, Flygledaren 3 samt del av Luftskeppet 2 och del av Skarpnäcks gård 1:1 till Green Park S27 AB med en försäljningsinkomst om cirka 42 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och parkeringsändamål enligt förslag i utlåtandet inom del av fastigheterna Luftskeppet 2 och del av Skarpnäcks gård 1:1 till Green Park S27 AB.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i stadsdelen Skarpnäcks gård är upplåtna med tomträtt för parkeringsändamål. Green Park S27 AB innehar tomträtterna och har en markanvisning med syfte att riva översta parkeringsplanet och ersätta med tre till fyra bostadsvåningar.

Under planprocessen, har tomträttsinnehavarna träffat avtal om att överlåta ett tredimensionellt utrymme i Luftskeppet 2 till Horisonten 3. Även del av stadens fastighet Skarpnäcks gård 1:1 ingår i planprocessen för att möjliggöra hisschakt. Dessa delar av Luftskeppet 2 och Skarpnäcks gård 1:1 markanvisas i och med detta beslut.

Åtgärderna ingår i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck. Totalt omfattar projektet ca 12 000 kvm ljus BTA och beräknas tillskapa ca 240 lägenheter.

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 mindre än 1 mnkr och projektet har inga investeringsinkomster.

Försäljningsinkomster beräknas till 44 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02 (dnr E2014-00331).

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett tillskott av mindre lägenheter i kollektivtrafikhöga lägen samtidigt som det är ekonomiskt fördelaktigt för staden och följer programmet för Bagarmossen och Skarpnäck.

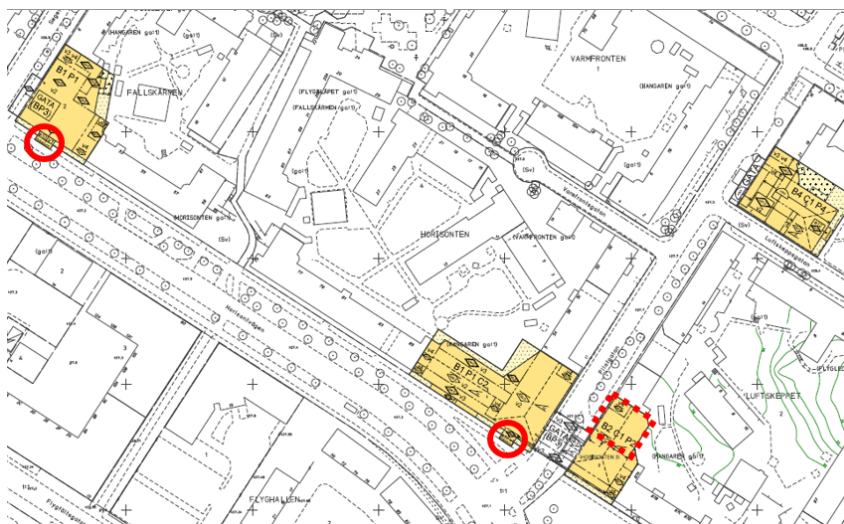
Bakgrund till överenskommelsen

Fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i stadsdelen Skarpnäcks gård är upplåtna med tomträtt för parkeringsändamål. Green Park S27 AB, nedan kallat Bolaget, innehar tomträtterna och bedriver där parkeringsverksamhet i tre parkeringshus med totalt 426 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna i huset nyttjas idag till endast 78 %.

Bolaget avser att riva översta planet på respektive parkeringshus och ersätta med tre bostadsvåningar. För att kompensera för de parkeringsplan som avvecklas föreslås mobilitetslösningar i garagefastigheterna såsom uthyrning av cyklar, bilpool m.m.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-02-04 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom fastigheterna.

Under planprocessen, har del av fastigheten Luftskeppet 2 tillkommit efter att tomträttsinnehavarna har träffat avtal 2017-08-25 om att överlåta ett tredimensionellt utrymme i Luftskeppet 2 till Horisonten 3. Bolaget avser fortsätta med parkeringsverksamhet på plan 3, omvandla befintligt fläkttrum på plan 4 till bostäder, samt bygga på ytterligare två våningar med bostäder på plan 5 och 6. Även del av stadens fastighet Skarpnäcks gård 1:1 ingår i projektet för att möjliggöra hisschakt. I detta ärende föreslås att även dessa delar av Luftskeppet 2 och Skarpnäcks gård 1:1 anvisas för bostadsändamål till Bolaget.



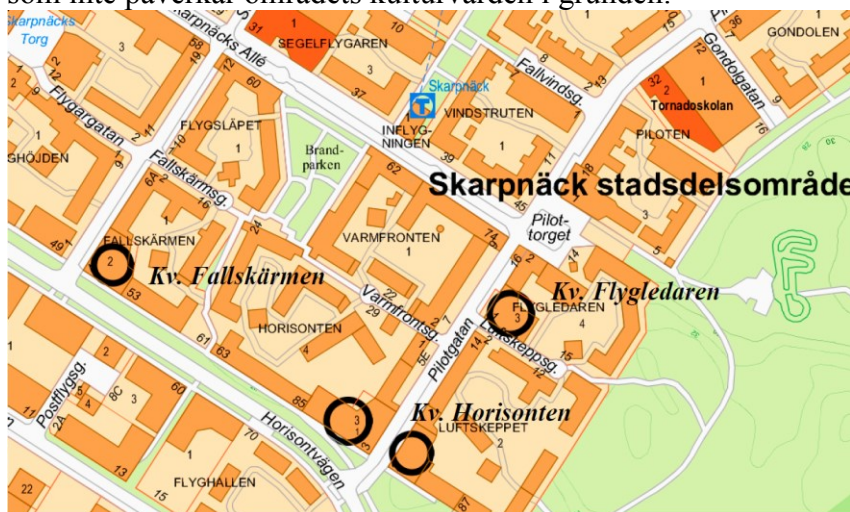
Del av fastigheten Luftskeppet 2 som ska överföras till Horisonten 3 är markerad med röd streckad rektangel och delar av Skarpnäcks gård 1:1 är markerade med röda cirklar.

Totalt omfattar projektet ca 12 000 kvm ljus BTA och beräknas tillskapa ca 240 lägenheter. Lägenheterna som föreslås är små, i huvudsak mindre än 35 kvm och ligger i ett tunnelbanenära läge. Lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätt.

För Bagarmossen och Skarpnäck finns ett program, Dnr 2014-12380 (antaget 2016-09-26). Åtgärderna följer programmets intentioner där de finns med som konkreta förslag till förtätning i Skarpnäck.

Detaljplanearbete pågår för de berörda fastigheterna och planeras att tas upp för beslut om antagande under våren 2018. Projektet förväntas vara slutfört 2022

Bebyggelsen är inte kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet men bedöms ha värden som föranleder blå eller grön klassning vid framtida klassificering. En kulturhistorisk konsekvensbeskrivning (Tyréns, 2017) är genomförd och den sammantagna bedömningen är att projektet innebär en förtätning som inte påverkar områdets kulturvärden i grunden.



Utsnitt som visar aktuella parkeringsfastigheter för påbyggnad. De två nedersta ringarna visar Horisonten 3, som sitter ihop med en portik över Pilotgatan.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning för bostäder inom fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i Skarpnäcks gård till Bolaget, 2016-02-04

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt Start-PM för detaljplaneläggning 2016-09-08. Stadsbyggnadsnämnden ställde sig då positiv till att det skapas nya bostäder på redan använd mark samt att projektet bidrar till ett välkommet tillskott av små lägenheter i området.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen innebär att Bolaget river det översta våningsplanet i respektive parkeringsgarage och ersätter med 3-4 bostadsvåningar. Samtidigt friköper Bolaget marken för Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 inklusive de utökade områdena som idag utgörs av del av Luftskeppet 2 och del av Skarpnäcks gård 1:1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02 (dnr E2014-00331).

Överenskommelsen med Bolaget villkoras av att det nya detaljplaneförslaget, Dp 2016-06499-54, vinner laga kraft senast 2018-12-31.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4500 kr per kvm ljus BTA för bostäder och totalt 4,6 mnkr motsvarande friköp av tomträtterna för parkeringsgarage. Värdetidpunkten är 2015-08-01. Köpeskillingen för bostäder ska reduceras med maximalt 16,1 mnkr villkorat av att översta parkeringsplanet för respektive fastighet rivs. Överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för reduktion av köpeskillingen.

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 om ca 42 mnkr till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet innebär ca 240 nya lägenheter och bidrar till målet att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Projektet tillför många små lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge.

Lokaler

Planförslaget innebär att lokaler tillkommer i bottenvåningen i ett av parkeringshusen.

Miljö

En fördjupad dagvattenutredning har genomförts (*Fördjupad dagvattenutredning* Sweco, 2017-10-09).

I en situation som denna, där redan bebyggda områden exploateras ytterligare, är platsbegränsningen en stor utmaning när det gäller att fördröja dagvatten lokalt. Dagvatten inom planområdet föreslås i den fördjupade dagvattenanalysen att hanteras i upphöjda växtbäddar och kassettmagasin under mark. Analysen visar att förslaget ger en bättre situation jämfört med idag.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom förslaget inte tar någon grönyta i anspråk föreslås ingen kompensation.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning". För att uppnå kraven kommer fastigheterna att ha solpaneler installerade på tak och anslutas till fjärrvärme.

Tillgänglighet

Projektet följer stadens riktlinjer för tillgänglighet (Stockholm – en stad för alla).

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer inga medel att avsättas då staden inte gör några investeringar i allmän platsmark.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2019 och första inflyttning år 2020. Sista inflyttning och projektavslut planeras till 2022.

Risker och osäkerheter

Utdrag ur jordartskartan visar att byggnaderna vilar på lermark samt i mindre mån morän. Under planarbetet har byggnadskonstruktör varit involverad för att säkra att befintliga byggnader klarar påbyggnation utan att omfattande pålning behöver utföras.

I övrigt bedöms risknivån som låg från stadens synvinkel då inga egna investeringar kommer att göras.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med berörd stadsdelsförvaltning som har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett tillskott av mindre lägenheter i kollektivtrafikhärlägen, samtidigt som det kan öka både trivsel och folkliv i området och kan öka tryggheten i befintliga parkeringshus. Projektet ger ett effektivare markutnyttjande när bostäder byggs ovanpå befintliga parkeringsgarage. Projektet är fördelaktigt för staden eftersom det inte bedöms medföra några nödvändiga följdinvesteringar.

Projektet följer programmet för Bagarmossen och Skarpnäck där det finns med som ett konkret förslag till förtätning.

Slut