

Handläggare
Bahar Erdogan
08-508 266 60**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Järntorget Byggrätts AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Järntorget Byggrätts AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 60
Växel 08-508 276 00
bahar.erdogan@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Järntorget Byggrätts AB, nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för att uppföra bostäder upplåtna som hyresrätter inom Skarpnäcks sportfält. Inom Skarpnäcks sportfält ska ytterligare bostäder markanvisas, i enlighet med programmet för Bagarmossen – Skarpnäck.

Bolaget har valts genom direktanvisning. Bolaget föreslås att utveckla ca 100 lägenheterna som ska upplåtas med hyresrätt.

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

Lönsamhetskalkylen och projektets ekonomi i helhet kommer att redovisas vid inriktningsbeslut.

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

Bakgrund till markanvisningen

Skarpnäcks sportfält är utpekad som ett utvecklingsområde i planprogrammet för Bagarmossen och Skarpnäck. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden år 2016 och aktuellt ärende utgår från tidigare programarbete.

Syftet med att markanvisa till en byggaktör innan inriktningsbeslut har tagits är att få möjlighet att ta del av byggaktörers erfarenhet och synpunkter på den struktur som arbetas fram för Skarpnäcks sportfält. I komplexa stadsutvecklingsprojekt är det viktigt med genomförandeperspektiv i tidigt skede. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom Skarpnäcks sportfält och tilldelas en markanvisning genom direktanvisning med anledning av ovanstående.

Bolaget har under de senaste tre åren inte fått några markanvisningar.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. På fastigheten finns idag verksamhetsytor för idrott inkl. servicebyggnader och omklädningsrum. Inför inriktningsbeslutet kommer det studeras hur idrottsytorna och kommande bostadsexploatering ska disponeras.

I stadsdelen Skarpnäck är cirka 46,7% av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 7,1% är äganderätter och 44,5% är lägenheter upplåtna som hyresrätt varav 64% av dessa tillhör allmännyttan. Inom stadsdelen finns också 625 specialbostäder. (Källa: www.statistik.stockholm.se, 2021).

I Skarpnäck pågår för närvarande framtagande för fyra detaljplaner förutom den för Skarpnäcks sportfält.

1. Horisonten 3 m fl, 230 smålägenheter ovanpå p-garage.
2. Horisontvägen, förskola på 6-8 avdelningar. Planen har varit på granskning.
3. Gamla Tyresövägen, ca 480 lgh. Byggstart preliminärt under 2022.
4. Skärgårdsskogen, 700 lägenheter. Byggstart preliminärt år 2024.



Kartan visar var respektive pågående detaljplan är beläget.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Projektet är dock omnämnt i programmet för Bagarmossen – Skarpnäck Dnr 2014-1280.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att hantera start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Markanvisning

Förslaget i sin helhet innehåller nybyggnation av ca 350 lägenheter i flerbostadshus. 100 av dessa föreslås markanvisas till Bolaget. Bilparkering föreslås ske i garage under hus men parkeringsfrågan kommer att studeras vidare inför inriktningsbeslut och även i kommande planprocess. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Preliminärt planområde markerat med gul linje. Markanvisning sker inom rödmarkerad ring.

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.

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

Kontoret kommer att redovisa de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför när inriktningsbeslutet för hela Skarpnäcks sportfält tas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella markanvisningen avser ca 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1486 lägenheter i hyresrätt samt 2512 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Kontoret kommer att redogöra för antalet arbetsplatser och lokaler i samband med att inriktningsbeslut för hela Skarpnäcks sportfält tas.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bl.a. buller, skyfall, dagvatten och naturvärden. Dessa har också identifierats i programmet för Bagarmossen – Skarpnäck.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, miljöfarlig verksamhet eller kraftledning.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Analys av påverkan på barn och deras livsmiljö, samt eventuell hänsyn som behöver tas kommer att utredas inför inriktningsbeslutet.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Enligt rapporten Trygghet i Skarpnäck 2020 är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 8 % kvinnor, 5 % äldre (65-79 år) och 7 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 5 % i den totala gruppen för Skarpnäck. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 14 % i den totala gruppen för Skarpnäck

(<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

Konsekvenser av utvecklingen av Skarpnäcks sportfält på befintlig användning av ytan idag kommer att utredas inför inriktningsbeslutet.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år kvartal 2, 2025.

Risker och osäkerheter

I planprogrammet har främst naturvärden, buller och markförhållanden identifierats som frågor att utreda vidare. Gatu- och kvartersstrukturen liksom parkeringsgaragens lägen behöver studeras och anpassas till platsens förutsättningar. Även skyfalls- och dagvattenhanteringen behöver utredas och hanteras i planarbetet.

Det föreligger en risk att detaljplanen blir överklagad, vilket kommer ha en påverkan på tidplanen. Även samordningen med och mellan framtida byggaktörer är viktig för att tidplanen ska hålla.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen har informerats.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar i enlighet med antagna programmet för Bagarmossen och Skarpnäck att uppfylla målen om förtätning på Skarpnäcks sportfält.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Ekonomin kommer att studeras vidare och redogöras för vid inriktningsbeslut för hela Skarpnäcks sportfält. Likaså kommer analyser av risker, konsekvenser på natur, barn och unga, jämställdhet o dyl. att utredas och beskrivas mer ingående inför ett inriktningsbeslut.

Slut