



Margareta Catasús
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-03-25

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1 och Skyldigheten 11 i Bagarmossen till Einar Mattsson AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1 och Skyldigheten 11 till Einar Mattsson AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Einar Mattsson AB har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder vid Brotorpsskolan i Bagarmossen inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 och Skyldigheten 11. Förslaget innehåller flera grupper med radhus om totalt cirka 20 bostäder. Parkering för de nya bostäderna sker på den egna tomten. Husen avses att upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på obebyggd naturmark samt del av Brotorpsskolans skolgård. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investe-

ringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Projektet bedöms inte innebära några investeringar för staden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till en överenskommen köpeskilling om 1,1 mnkr/radhustomt.

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

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-02-03 (Dnr 2009-383-1975).

Bakgrund

Einar Mattsson AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 20 radhus i stadsdelen Bagarmossen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för natur- respektive skoländamål. Nordöst om Brotorpsskolans infartsväg är marken kuperad och beväxt med skog. Sydväst om infarten ligger i dag en fotbollsplan.

Endast 7 % av bostadsbeståndet i Bagarmossen är småhus. Resten av stadsdelen är bebyggd med lamellhus och punkthus från 50-70-talet. I flerbostadshusen är 78 % hyresrätter, varav två tredjedelar är allmännyttans. Hälften av alla lägenheter är 1-2 r o k, en tredjedel är 3 r o k och en sjättedel är 4 r o k eller större.

Det har tillkommit ett 20-tal radhus i stadsdelen sedan 2006. Därutöver har cirka 210 lägenheter med bostadsrätt i flerbostadshus uppförts.

Planering pågår för ytterligare förtätning av stadsdelen. Markanvisningar har lämnats till Svenska Bostäder för 30-60 lägenheter och till Byggnadsfirman Erik Wallin AB för 10 radhus, där planeringen ännu inte har kommit igång.

Utredningar för nya bostäder pågår även för den delvis nedlagda Bergholmskolan och dess närområde.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.



Förslag till markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 20 radhus med parkering på den egna tomten. Bolaget föreslår att radhusen ska upplåtas med äganderätt alternativt bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Den befintliga fotbollsplanen föreslås flyttas ett tiotal meter mot sydväst för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Markanvisning sker enligt gällande markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal har upprättats som innebär att marken kommer att säljas till byggherren för ett överenskommet pris om 1 100 000 kr per radhustomt. Köpeskillingen storlek är bestämd i prisläge 2009-12 (värdetidpunkten) och regleras – uppåt eller nedåt – fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar på den öppna marknaden.

Byggherrarna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmarken samt plankostnader.

Expertrådet har behandlat ärendet den 2010-02-03 (Dnr E2009-383-1975).

Bolaget har under de senaste åren fått två markanvisningar om totalt 220 lägenheter.



Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken till 1,1 mnkr per radhustomt. Då intäkterna bedöms överstiga utgifterna kommer exploateringen att ge ett överskott till staden.

Staden får kostnader för administration för projektet. Infrastruktur finns i området och behöver inte byggas ut. De framtida driftkostnaderna påverkas marginellt.

Bolaget skall stå för plankostnader, VA-anslutning och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen inklusive flytten av fotbollsplanen. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Mål och bedömningar

Projektet bedöms i detta tidiga skede ha möjlighet att uppfylla de mål och riktlinjer som kan anses tillämplbara för denna typ av exploateringsprojekt. Kontoret har bl.a. gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och



fastighetsnämnden godkänt 1999-02-02. Tillgång till natur- och rekreation är i det närmaste obegränsad p.g.a. närheten till Nackareservatet. Kontoret bedömer att bebyggelsen inte heller påverkar några omistliga värden avseende landskapsvärden, ekologi, hydrologi och kulturmiljö.

Kontoret avser att i samband med detaljplanearbetet verka för att följande aspekter, med anknytning mot verksamhetens mål, studeras närmare:

Blandad bebyggelse och upplåtelseformer

I enlighet med stadens markanvisningspolicy är det viktigt med blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer.

Den nu aktuella exploateringen avser cirka tjugo lägenheter i småhus. I stadsdelen finns i dag 7 % småhus. Exploateringen kommer således att innebära ett positivt inslag av blandade boendeformer i stadsdelen.

Tillgänglighet

Stockholm ska vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Stadens handikappolitiska program är gällande styrdokument. De föreslagna husen utefter Rusthållarvägen ligger i en sluttning vilket kommer att beaktas i planprocessen.

Påverkan på barn

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på naturmark i anslutning till en skola samt på en del av skolgården. Naturmarken används för lek, men det finns likartad naturmark norr om skolan som kan användas på samma sätt. Den befintliga fotbollsplanen föreslås flyttas ett tiotal meter, vilket inte kommer att påverka funktionen för lek och spel.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation bedöms inte nödvändig då tillgången på natur- och rekreation är i det närmaste obegränsad genom närheten till Nackareservatet.

Genomförandefrågor

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2012 och inflyttning till år 2013/2014. Tidplanen är preliminär och förutsätter att planarbetet startas under våren 2011.

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.



När köpeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden, enligt stadens investeringsregler, fatta beslut om försäljning. Detta beräknas preliminärt ske under hösten 2012.

Samråd och information

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det är positivt att Bagarmossen får ett tillskott av radhus och att utbudet av bostäder i stadsdelen breddas. De nya bostäderna får god tillgång till park- och naturområden.

Bostäderna är en komplettering i befintlig stadsbygd och innebär inga kostnader för staden för utbyggnad av ny infrastruktur eller dylikt.

Förslaget från Einar Mattsson AB är väl anpassat till naturen och omkringliggande bebyggelse i såväl skala som omfattning. Bolaget har genomfört flera radhusprojekt i söderort med gott resultat.

Slut