

**Handläggare**  
Peter Wennberg  
08-508 265 08**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-04-03

## **Markanvisning för bostäder inom områdesprogram för Bagarmossen- Skarpnäck till AB Stockholmshem.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom program för Bagarmossen-Skarpnäck till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Kristen Schultz  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefRebecca Westring  
Enhetschef

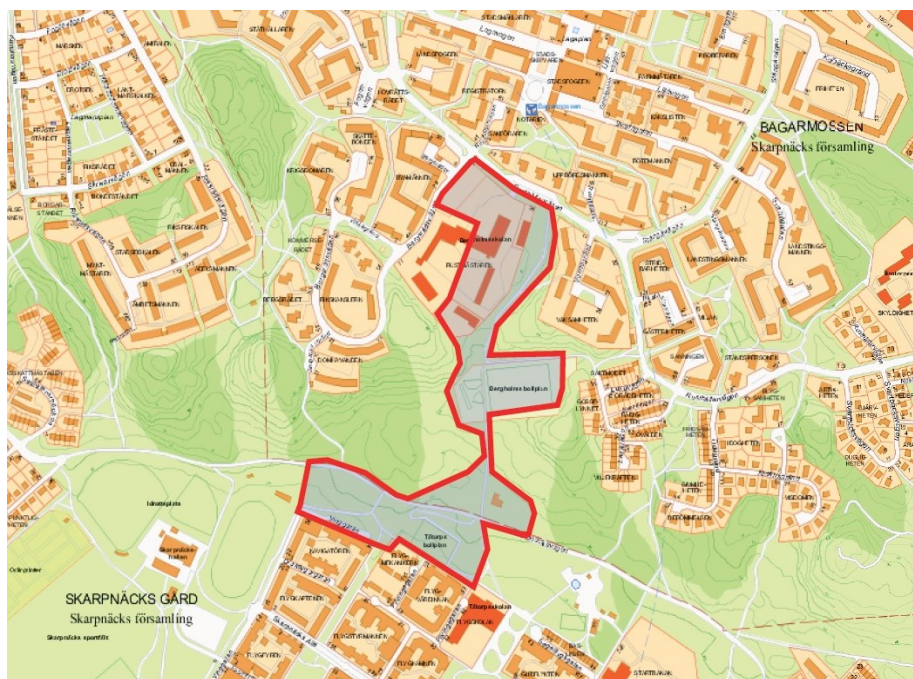
### **Sammanfattning**

Ett program för området mellan Bagarmossen-Skarpnäck, omfattande 400-700 lägenheter har tagits fram under 2012. I augusti 2013 redovisades programsamrådet i stadsbyggnadsnämnden, och då beslutades att programområdet ska utökas till att omfatta centrala Bagarmossen, Skarpnäcks gård, Skarpa by och sportfältet. Ett av målen med omarbetning av programmet är att öka antalet nya bostäder till 2 500 inom programområdet. För att tidigt få in byggbranschens kompetens och erfarenhet i programarbetet föreslår kontoret att AB Stockholmshem ska erhålla en markanvisning om 200 bostäder inom områdesprogrammet.

Inriktningsbeslut ska fattas när områdesprogrammet är klart.

## Bakgrund till markanvisningen

Ett program för området mellan Bagarmossen – Skarpnäck var på samråd under perioden 2012-06-13 – 2012-08-31. Syftet med planprogrammet var att skapa nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Totalt omfattade planprogrammet 400-700 bostäder. Nedan illustreras programområdets gränser.



### Ursprungligt programområde

I augusti 2013 redovisades programsamrådet i Stadsbyggnadsnämnden där det beslutades att programförslaget ska omarbetas. Avgränsningen för programområdet ska utvidgas och föreslås inkludera Skarpnäcksgård, sportfältet, Skarpa by och centrala Bagarmossen. Målet för antalet bostäder ökar från 400-700 till ca 2 500 bostäder plus tillkommande skola, handel och annan allmän service.

En ny avgränsning för programområdet har arbetas fram med följande avgränsning och frågeställningar.



#### Förslag till nytt programområde

**Delområde A**, Centrala Bagarmossen:

Utveckla parker och torg med nya funktioner samt förtäta med bostäder och studentbostäder.

**Delområde B**, Koppling mellan Bagarmossen-Skarpnäck:

Möjlighet till kompletteringsbebyggelse med visad hänsyn till ekologiska- och rekreationsvärden.

**Delområde C**, Sportfältet:

Se över om Skarpnäckstaden kan utvidgas västerut.

**Delområde D**, Skarpnäcks gård:

Översyn av stadsdelen med eventuell förtätning och förbättring av stadsstrukturen.

**Delområde E**, Skarpa by:

Utveckla Skarpa by med bostäder och verksamheter för att stärka banden till Skarpnäcksstaden, möjlig plats för sport och kulturanläggningar.

**Delområde F**, Koppling söderut:

Utreda möjligheten att förbättra koppling söderut mot Sköndal och Flaten.

## Tidigare beslut

Nämnden tog 2008-01-24 beslut om återtagande av del av tomträttsfastigheten Rustmästaren 2 (Bergholmsskolan) Dnr E2007-514-02112.

Kontoret har 2010-04-26 tagit delegationsbeslut om utredningsbeslut ≤ 10 mkr för programarbetet sambandet Bagarmossen-Skarpnäck.

Kontoret har 2012-08-29 tagit delegationsbeslut för yttrande över programförslag för sambandet Bagarmossen-Skarpnäck.

Redovisning och beslut av programsamråd och ny inriktning av fortsatt arbete med program för sambandet Bagarmossen-Skarpnäck föredrogs och beslutades i Stadsbyggnadsnämnden 2013-08-15.

## Förslag till markanvisning

Ett flertal byggherrar har inkommit med ansökningar för markreservation inom det föreslagna programområdet. Det har även inkommit ett flertal förfrågningar från byggherrar om att få delta aktivt i programarbetet för Bagarmossen – Skarpnäck. Kontoret anser att det är viktigt att tidigt få in byggbranschens kompetens och erfarenhet i programarbetet, och föreslår därför att en markanvisning om 200 lägenheter till AB Stockholmshem vars lägenheter ska upplåtas hyresrätt. Då bolaget redan är etablerat i området och har god lokalkännedom och vet vad som efterfrågas av marknaden har de en bra kunskapsbank de kan ta med sig in i programarbetet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med ytterligare markanvisningar till byggherrar som kan delta i programarbetet.

Föreslagen markanvisning är ospecificerad men inom avgränsningen för områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck. Under programarbetet kommer strukturplan och genomförandestrategi tas fram vilken bl. a beskriver hur exploateringen ska etappindelas. När etapperna är lokaliserade och strukturplanen satt kommer AB Stockholmshem tilldelas ett markområde inom etapp 1. Vilken form av bebyggelse det blir kommer utredas under program- och detaljplanearbetet.





Förslag till nytt programområde, ortofoto 2012

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Avtalet kommer beskriva vilka åtaganden bolaget har i programarbetet. Ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet ska tecknas mellan staden och bolaget som specificerar vilket område inom etapp 1 bolaget tilldelats.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Under programarbetet kommer konsekvenserna för stadens ekonomi att belysas och ett underlag till inriktningsbeslut att tas fram.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede

förutse stadens utgifter i projektet. Kalkyler kommer succesivt tas fram under programarbetet.

### **Slutsats-ekonomi**

Även om ekonomin är osäker i detta tidiga skede så bedöms risken vara godtagbar och projektet kommer troligen att ge ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella markanvisningen avser 200 lägenheter i hyresrätt och är den första markanvisningen av flera. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bygga ihop stadsdelar, främja en levande stadsmiljö, bygga 140 000 nya lägenheter till 2030 samt att ge möjligheter för arbetsplatser i söderort.

### **Miljö**

Kontoret kommer att inventera redan gjorda miljö- och naturutredningar och komplettera det som behövs för programarbetet.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under programarbetet och kommande planprocesser.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

### **Energihushållning**

Bolaget ska förbinda 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”.

### **Påverkan på barn**

Under programarbetet och detaljplanarbetet kommer erforderliga utredningar för barnperspektivet genomföras för att säkerställa en bra livsmiljö för barn. Utbildningsförvaltningen och stadsdelen har informerats om programarbetet och kommer

att delta i arbetet för att skapa en god planering för framtida förskolor och skolor.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med program och detaljplan kommer att pågå i cirka 3 år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt slutet av år 2015.

### Risker och osäkerheter

Riskerna i projektet bedöms störst inom följande områden:

- Osäkra mark- och grundförhållanden,
- Förskjuten tidplan p.g.a. överklagan,
- Buller och trafikfrågor.

### Information till andra förvaltningar

I programarbetet har stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och fastighetskontoret deltagit. Även i det fortsatta arbetet kommer samtliga förvaltningar att ges möjlighet att delta i programarbetet.

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

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det finns en stor potential i området att klara en större förtätning. Kontoret anser även att det är bra att koppla in byggherrar tidigt i processen för att kunna ta del av deras kompetens och få med deras kunskap inom genomförandefrågor.

### Slut