

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59**Till**
Exploateringsnämnden
2015-11-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1, (vid Arkövägen, Vikstensvägen och Kärrtorps idrottsplats) till Svenska bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 59
Växel 08-508 276 00
kristin.quistgaard@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Svenska Bostäder har inkommit med en markanvisningsansökan på fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 (mellan Kärrtorps idrottsplats och Arkövägen samt mellan Nackareservatet och Vikstensvägen) för hyresrätter. Området kan inrymma cirka 600 bostäder. Utav dessa föreslås 400 bostäder anvisas som hyresrätter till Svenska bostäder. Marken avses upplåtas med tomträtt. Cirka hälften av lägenheterna av det som markanvisas föreslås vara så kallade Stockholms hus. Kontoret avser återkomma till nämnden med förslag till markanvisning av resterande 200 lägenheter som bostadsrätter. Bebyggelsen ska även inrymma en förskola. Inriktningsbeslutet avser utbyggnaden av hela området.

400 hyresrätter och 200 bostadsrätter ger en blandning av upplåtelseformer samt en god ekonomi som kan hantera de ekonomiska osäkerheter som finns inom projektet.

Området angränsar till Nackareservatet. Svenska Bostäder äger och förvaltar idag angränsande bebyggelse. I detaljplaneskedet kommer det att undersökas om det är möjligt, både ur ett ekonomiskt och planmässigt perspektiv, att omlokalisera en privatägd tennishall för att bereda plats för ytterligare bebyggelse. Kostnader för en omlokalisering av tennishallen har inte tagits med i kalkylen i detta skede.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Investeringsanalysen har beräknats för hela projektet och tagit hänsyn till intäkter både av tomträttsavgälden och av försäljningsinkomster.

Utgifterna har uppskattats på tidiga skisser för utbyggnaden, vilket innebär att det finns osäkerheter i kalkylen. Kontoret bedömer att förutsättningarna för att projekt är lönsamt är mycket goda.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 208 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 128,4 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 302,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 240 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 303,1 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Ett arbete med Start-PM pågår, som ska redovisas i Stadsbyggnadsnämnden 2015-11-26.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Svenska Bostäder har under de senaste fem åren fått 22 markanvisningar om totalt 2 607 lägenheter.

Bakgrund till markanvisningen

Svenska Bostäder har inkommit med en markanvisningsansökan för nya bostäder mellan Kärrtorps idrottsplats och befintlig bebyggelse vid Arkövägen samt mellan Nackareservatet och befintlig bebyggelse vid Vikstensvägen. Svenska Bostäder äger och förvaltar idag bebyggelsen vid Arkövägen och Vikstensvägen, som angränsar till den nya föreslagna bebyggelsen.

Totalt bedöms området inrymma 600 lägenheter. Cirka 400 av bostäderna föreslås markanvisas till Svenska Bostäder. Svenska bostäder avser att uppföra bostäderna på tomträtt med hyresrätt. Cirka hälften av lägenheterna föreslås vara så kallade Stockholmshus.

Övriga cirka 200 lägenheter föreslås markanvisas som bostadsrätter vid senare Exploateringsnämnd. En förskola ska även inrymmas i bebyggelsen. 400 hyresrätter och 200 bostadsrätter ger en blandning av upplåtelseformer samt en god ekonomi som kan hantera de ekonomiska osäkerheter som finns inom projektet.

Flera byggherrar har tidigare ansökt om markanvisning inom hela eller delar av samma område. Sedan år 2012 har Besqab, Concent AB, Primula Byggnads AB och Abacus sökt markanvisning i samma område.

Svenska Bostäder har under de senaste fem åren fått 22 markanvisningar om totalt 2 607 lägenheter. Detta utgör cirka 9 % av stadens markanvisningar under samma tidsperiod.

Direktanvisning har valts då Svenska Bostäder avser bygga hyresrätter och här med särskilt fokus på bostäder med låg hyra. Då bolaget äger och förvaltar intilliggande bebyggelse kan den

nya bebyggelsen gemensamt med den befintliga skapa gemensamma gårdsrum.

Projektet möjliggör också att sambanden mellan Björkhagen, Kärrtorp och Bagarmossen förstärks. En förbättrad promenadstruktur kan utvecklas. Projektet ger också förutsättningar för en bättre tillgänglighet för allmänheten till Nackareservatet. Befintliga och nya entrépunkter till Nackareservatet ska tydliggöras och förstärkas genom offentliga platser som kopplas till omgivande aktiviteter, t ex idrott, friluftsliv, lek, odling mm.

För området mellan Kärrtorps IP och Arkövägen gäller en detaljplan antagen 2011-10-05 (Dp 2006-14210-54), där området är avsatt som naturmark och idrottsområde. Planens genomförandetid går ut 2016-10-05. För resterande område gäller en stadsplan från 1947 i vilken området är avsedd för väg.

Området som föreslås bebyggas utgörs idag av naturmark. Stor del av området är idag igenväxt. Området angränsar till Nackareservatet i öster, befintlig bebyggelse i väster och Kärrtorps idrottsplats i nordost. En del av den yta som föreslås markanvisas är idag planlagd som idrottsmark. På marken finns idag inga idrottsfunktioner. En tennishall angränsar till området där Spårvägens tennisklubb arrenderar marken av Idrottsförvaltningen. Om det är möjligt att omlokalisera tennishallen, exempelvis genom förskjuta hallen närmre isrinken, kan en ytterligare yta för bostäder tillskapas. I detaljplaneskedet kommer detta undersökas närmre, både utifrån ett planmässigt och ekonomiskt perspektiv. Kostnaden för flytten av tennishallen måste balanseras med nyttan av de bostäder som kan tillskapas samt att förutsättningarna att bedriva idrottsverksamhet inte får försämrats. Om det inte är ekonomiskt motiverat, eller en annan lämplig plats kan finnas för omlokalisering, ska tennishallen stå kvar på befintlig plats.

En gång- och cykelväg förbinder området mellan Sockenvägen och Kärrtorps idrottsplats.

Befintlig bebyggelse består av lamellhus i 3-4 våningar uppförda i början av 50-talet.

Enligt statistik från Stockholm stad är mer än 99% av bostäderna i Kärrtorp flerbostadshus. Cirka 45 % av beståndet är hyresrätter

varav nästan 75% är allmännyttans. Ca 51% av lägenheterna är 1:or eller 2:or. Två procent är 5:or eller större lägenheter.

I Kärrtorps stadsdel har sedan år 2010 tre markanvisningar lämnats. I Kärrtorp centrum markanvisades 2012-06-14 cirka 50 lägenheter till Besqab Projektutveckling AB samt 2013-12-12 markanvisades cirka 60 lägenheter till Svenska bostäder AB. Ett detaljplanearbete pågår där detaljplanen beräknas antas i början av år 2016. Exploateringsnämnden har 2014-11-13 anvisat mark till Primula Byggnads AB för cirka 15 hyresrätter inom fastigheten Understen 1.

I Bagarmossen-Skarpnäck pågår ett programarbete för cirka 2 500 bostäder. I Hammarbyhöjden-Björkhagen pågår ett programarbete för cirka 2 400 bostäder. Det nu aktuella området för ny bebyggelse har inte ingått i programområdena. I fortsatta arbeten ska hänsyn tas till sambanden mellan programområdena och det nu aktuella området. Samplanering ska ske där detta bedöms som motiverat.

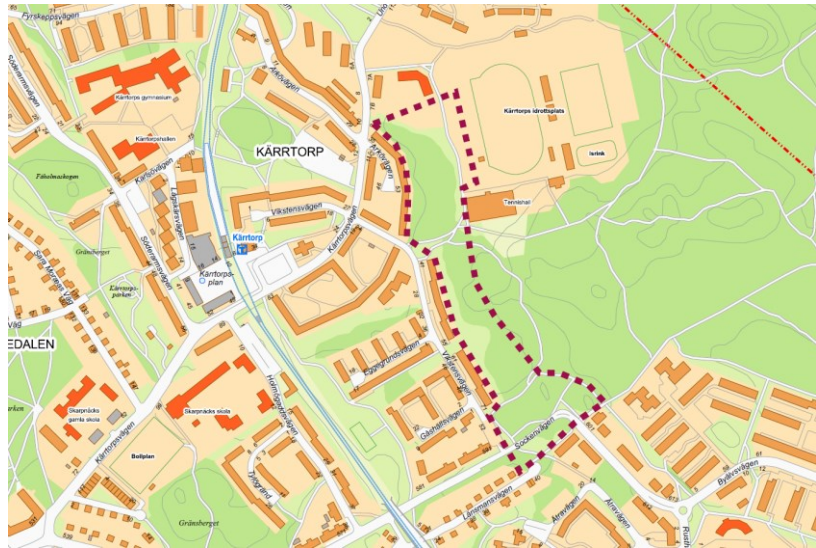
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Ett Start-PM är planerat till Stadsbyggnadsnämnden 2015-11-26.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 400 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Ytterligare markanvisningar för cirka 200 bostadsrätter kommer att tas upp i Exploateringsnämnden vid ett senare tillfälle.



Markanvisningsområdet



Idéskiss för ny bebyggelse. Tillkommande bebyggels är markerad med linjer på hustaken.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Plan

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Ett arbete med Start-PM pågår, som ska redovisas i Stadsbyggnadsnämnden 2015-11-26.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Svenska bostäder samt säljas till bostadsrättsbolag. Investeringsanalysen har beräknats för hela projektet och tagit hänsyn till intäkter både av tomträttsavgälden och av försäljningsinkomster. Investeringsanalysen har inte tagit hänsyn till en flytt av tennishallen, om detta är ekonomiskt motiverat får undersökas i senare skede. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 208 mnkr motsvarande 347 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 128,4 mnkr. Utgifterna avser främst nybyggnad av gata, serviceavgifter (vatten och avlopp), hantering av dagvatten och oförutsett. Staden finansierar anslutning till vatten och avlopp för hyresrättsbyggare på tomträtt. Bostadsrättsbyggare kommer själva finansiera detta. Byggherrarna ska stå för plankostnaderna.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 303,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 302,5 mnkr.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 167 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 240 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 128,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-1,8	-4,9	-17,9	-103,6	-128,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	0,0	-0,2	-1,8	-4,9	-17,9	-103,6	-128,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	303,1	303,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt tabellen på följande sida.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 2,8	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	302,5	0,0	totalt 302,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	302,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan - 1,1 och - 1,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,7 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 302,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Utgifterna kan både öka eller minska i kommande planering.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på en god ekonomi med 240 % täckningsgrad. 400 hyresrätter på tomträtt och 200 bostadsrätter med försäljning av mark ger goda marginaler i projektet som kan hantera de ekonomiska osäkerheterna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet ligger inom influensområdet för tunnelbanan inom Stockholmförhandlingen 2013 och bidrar med ett viktigt tillskott av bebyggelse.

Den nu aktuella exploateringen avser ca 400 lägenheter i hyresrätter, varav cirka hälften av lägenheter ska vara så kallade Stockholmshus, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande. Att vid senare Exploateringsnämnd anvisa i samma område ca 200 lägenheter till bostadsrätter bidrar till att skapa ett bostadsområde med blandade upplåtelseformer.

Bebyggelsen uppförs i ett kollektivtrafiknära läge, mellan 300 till 750 meter från Kärrtorps tunnelbanestation. Tillskottet av bostäder bidrar till att stödja den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum. Exploateringen bidrar också till att sambanden mellan stadsdelarna Björkhagen, Kärrtorp och Bagarmossen förstärks. En förbättrad promenadstruktur kan utvecklas. Bebyggelsen kommer få en omedelbar närhet till både natur och rekreation, vilket kommer att utgöra en trivsamt och trevlig livsmiljö.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning i samråd Miljöförvaltningen.

Bebyggelsen kommer att påverka rekreativvärdena, Stockholms gröstruktur, landskapskaraktären och de ekologiska värdena. Hela planområdet ingår i Sociotopkartans friytor med sociala och kulturella värden. Dessa ytor uppges vara värdefulla för utevistelse och friluftsliv. Avståndet till naturen för närliggande bebyggelse kommer att öka med 100 – 200 meter. Närheten till Nackareservatet medför dock att rekreativmöjligheterna fortfarande bedöms som goda. Landskapet kommer att påverkas då stadsbyggdets möte med Nackareservatet kommer att förändras. I fortsatt arbete kommer det att studeras vidare hur detta möte ska ske på ett tydligt sätt.

Naturen består till större delen av torr-frisk lövskog. Det finns även partier av hållmarksblandskog, hållmarksbarrskog och öppen gräsmark. Inom planområdet finns flera mindre våtmarker, ett dike, samt potentiella reproduktionslokaler för groddjur karterade. Ungefär halva planområdet är klassat som kärnområde i stadens *Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO)*. Naturen bedöms ha höga naturvärden, vilket främst består i att området ingår i ett större samband av naturmark och bidrar med spridningsfunktioner. Bebyggelsen kommer att ske i en ”utlöpare” från ett större naturområde, och har därför marginell påverkan på naturområdet. Stora delar av området består av relativt trivial skog, som inte har så höga värden i sig att den behöver sparas intakt.

Föreslagen bebyggelse kommer att påverka de ekologiska sambanden i staden, men att denna påverkan blir relativt liten. Habitatnätverken, framförallt spridningsfunktionen för groddjur västerut kommer att försvagas.

Området består av sank mark och är ett lågpunktsområde. Kontorets bedömning är att bebyggelsen, om inga särskilda åtgärder vidtas, eventuellt kan påverka dagvatten samt yt- och grundvatten av ökad och intensivare nederbörd samt förhöjda vattennivåer. I fortsatt arbete kommer dessa frågor utredas så att bebyggelsen inte kommer att medföra en negativ påverkan. Det kan bli aktuellt med särskilda skyddsåtgärder, exempelvis fördröjning av dagvatten, höjdsättning av mark och byggnader med mera.

Naturområdet tillhandahåller flera ekosystemtjänster, vilket kommer utgöra en viktig planeringsförutsättning i fortsatt arbete. Naturmarken behöver inventeras för att värdera naturvärdena samt vilka ekosystemtjänster som särskilt behöver kompenseras. Bebyggelsen och allmän platsmark kommer behöva anpassas till detta. Detta kan exempelvis vara att anlägga nya dammar/våtmarker på platser så att habitatnätverket för groddjur stärks västerut, bevara så mycket som möjligt av befintliga träd, gröna tak på byggnader, planera för odlingslotter med mera.

Intilliggande bebyggelse är grönklassad. Det finns inga kända fornlämningar i området. Marken bedöms inte vara förorenad. Det finns inga miljöfarliga verksamheter, transporter av farligt gods eller kraftledningar i närheten.

Riktvärdet för trafikbuller överskrids närmast Kärrtorpsvägen och Sockenvägen. Delar av projektet angränsar till Kärrtorps IP. Störningar kan förekomma från idrottsplatsen. Bebyggelsen kommer behöva anpassas så att störningar inte uppstår.

Kontorets bedömning är att värdefull naturmark och samlokalisering med idrottsplatsen utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till i fortsatt arbete.

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 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

I området planeras för en förskola. En befintlig förskola ligger precis intill området. Bostäderna kommer att uppföras direkt angränsande till naturen, vilken kan utgöra ett lekområde för barn. Närheten till Kärrtorps idrottsplats bedöms också vara särskilt gynnsamt för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning till ytterligare byggherrar, preliminärt kvartal 1 år 2016. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år 2018.

Beslut för genomförande ska koordineras med beslutet att anta detaljplanen.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter inom projektet. Bland annat är det osäkra mark- och grundförhållanden. Detta kan påverka hur bebyggelsen kan placeras och därmed exploateringsgraden. Området består av sank mark och är ett lågpunktsområde. Särskilda åtgärder kan behövas för dagvattenhantering.

Det finns också en risk att tidplanen förskjuts, vilket innebär en senare byggstart än planerat.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen. Kontoret har även informerat idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till förslaget. De har påbörjat ett arbete med start-PM, vilket beräknas tas upp i stadsbyggnadsnämnden 2015-11-26. Trafikkontoret anser att det är viktigt att knyta ihop Kärrtorp och Bagarmossen och ser att projektet utreder både förbindelser för bil- och gång- och cykeltrafik. Stadsdelen har framfört att en förskola kommer behövas inom planområdet samt en ytterligare förskola inom

Kärrtorps stadsdel. Miljöförvaltningen har framfört att naturen är av högt värde och att särskild hänsyn måste tas vid placering av bebyggelsen. Utbildningsförvaltningen undersöker om antalet utbildningsplatser som bebyggelsen beräknas generera finns med i utbildningsförvaltningens prognos, om inte kommer prognosen att behöva uppdateras. Idrottsförvaltningen har framfört att Kärrtorps idrottsplats har en funktion som idrottscentrum och mötesplats för sydöstra söderort och att det är viktigt att den nya bebyggelsen inte medför restriktioner så att idrottsverksamheten inte kan fortgå och utvecklas. Förvaltningen har också framfört att tennishallen är placerad på idrottsmark och att förvaltningen är tveksamma till en flytt av hallen. Om staden i fortsatt planarbete finner att det är ekonomiskt motiverat att flytta hallen är det viktigt att tennisföreningen är med i diskussionerna kring lämplig nytt läge. Idrottsförvaltningen har därutöver framfört att förvaltningen vill utveckla mer spontanidrott intill idrottsplatsen, att det finns en byggrätt för en ishall och en idrottshall samt att det är viktigt att beakta de transporter som sker till idrottsplatsen. En del boende intill idrottsplatsen är idag störda av ljud och ljus. Idrottsförvaltningen kommer att delta i den fortsatta planering så att den nya bebyggelsen fungerar tillsammans med idrottsplatsen.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att 400 hyresrätter och 200 bostadsrätter ger en bra blandning av upplåtelseformer samt en god ekonomi som kan hantera de ekonomiska osäkerheter som finns inom projektet.

Bostäderna ligger inom influensområdet för tunnelbanan inom Stockholmförhandlingen 2013 och bidrar med ett viktigt tillskott av bebyggelse.

Exploateringen ger ett bra tillskott av bostäder i ett både natur-, rekreation- och kollektivtrafikhärläge. Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum.

Området där bebyggelsen föreslås uppföras har idag höga naturvärden och tillhandahåller flera ekosystemtjänster. I fortsatt

planering är det viktigt att hänsyn tas till detta och att ekosystemtjänster kan integreras i bebyggelseområdet.

Området angränsar till Kärrtorps idrottsplats. En del av den yta som föreslås markanvisas är idag planlagd som idrottsmark. På marken finns idag inga idrottsfunktioner. I fortsatt arbete är det viktigt att ett samarbete sker med idrottsförvaltningen så att Kärrtorps idrottsplats kan fortsätta att utvecklas. Ny bebyggelse kommer behöva anpassas så att störningar (ljud och ljus) från idrottsplatsen minimeras.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal