

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59**Till**
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1, i stadsdelen Kärrtorp till Abacus Bostad AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1 till Abacus Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

Ett detaljplanearbete pågår för cirka 600 bostäder och en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och Arkövägen samt mellan Nackareservatet och Vikstensvägen i stadsdelen Kärrtorp.

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att inom området markanvisa 400 av de 600 planerade bostäderna till Svenska

bostäder. Utav dessa ska 200 prövas som så kallade Stockholmshus. Nämnden tog även ett inriktningsbeslut för hela projektet. Abacus Bostad AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en markanvisningsansökan för de återstående 200 bostäderna.

Bolaget har valts som byggherre genom direktanvisning. Bolaget avser att bygga bostadsrätter. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 16 000 kr per kvadratmeter ljus BTA. Bolaget kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet. En fördelning kring vilka byggrätter som tillfaller bolaget och vilka som tillfaller Svenska bostäder kommer att ske under detaljplanearbetet. Detta när områdets förutsättningar bättre klargjorts.

Markanvisningen omfattas av tidigare fattat inriktningsbeslut. Utgifterna bedöms vara oförändrade och försäljningsinkomsterna beräknas öka något.

Bakgrund till markanvisningen

Ett detaljplanearbete pågår för cirka 600 bostäder och en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och Arkövägen samt mellan Nackareservatet och Vikstensvägen i Kärrtorps stadsdel. Planarbetet omfattar del av fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1.

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att inom området markanvisa 400 av de 600 planerade bostäderna till Svenska bostäder. Utav dessa ska 200 prövas som så kallade Stockholmshus. Nämnden tog även ett inriktningsbeslut för hela projektet.

Abacus Bostad AB har inkommit med en markanvisningsansökan för de återstående 200 bostäderna. Bolaget avser att bygga bostadsrätter.

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

Bolaget har valts som byggherre genom direktmarkanvisning. Bolaget har genom referensprojekt visat att de uppfört bostäder med god kvalitet som väl kompletterar befintliga bostadsmiljöer.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fem markanvisningar om totalt 381 lägenheter.

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. Ca 2 % procent är 5:or eller större lägenheter.

I Kärrtorps stadsdel har sedan år 2010 fyra markanvisningar lämnats. Exploateringsnämnden har 2015-11-12 anvisat mark till AB Svenska bostäder för cirka 400 hyresrätter inom det nu aktuella markområdet. I Kärrtorps centrum markanvisades 2012-06-14 cirka 50 lägenheter till Besqab Projektutveckling AB samt 2013-12-12 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.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att inom samma område markanvisa 400 bostäder till Svenska bostäder. Samtidigt fattade nämnden ett inriktningsbeslut för projektet.

Stadsbyggnadsnämnden har 2015-11-26 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 200 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringsens 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.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Av exploateringsnämndens inriktningsbeslut 2015-11-12 framgår att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen beräknades för hela projektet och tog hänsyn till intäkter både från tomträttsavgälden och markförsäljning. Den nu aktuella markanvisningen ryms inom befintligt inriktningsbeslut. Markanvisningen innebär inga förändringar i utgifter. Försäljningsinkomsterna bedöms öka från beräknade 303,1 mnkr till 346,4 mnkr kronor.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

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

Bebyggelsen uppförs i ett kollektivtrafiknära läge, 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 boendemiljö.

Miljö

Kontoret har inför markanvisningen 2015-11-12 gjort en tidig miljöbedömning i samråd miljöförvaltningen. Föreliggande markanvisning till bolaget sker inom samma område varvid någon ytterligare miljöbedömning inte har genomförts.

Den tidigare miljöbedömningen visade att bebyggelsen kommer att påverka rekreativvärdena, Stockholms gröstruktur, landskapskaraktären samt de ekologiska värdena. Riktvärdena för trafikbuller överskrids närmast Kärrtorpsvägen och Sockenvägen. Delar av projektet angränsar till Kärrtorps IP. Störningar kan förekomma från idrottsplatsen.

Lokaler

Inom projektet planeras en förskola uppföras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energiushållning

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 gynnsam 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 för en förskola, preliminärt tredje kvartalet år 2016. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploaterings-

nämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år 2018.

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 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.

Kommunikation

Ett detaljplanearbete pågår för området. Inom ramen för detta arbete sker samordning med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen till bolaget sker inom ett redan påbörjat projekt där ett detaljplanearbete pågår för 600 bostäder. Markanvisningen ryms inom gällande inriktningsbeslut. Försäljningsinkomsterna beräknas öka något. Tidigare anvisade 400 hyresrätter och nu anvisade 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.

Slut