

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp till Järntorget Bostad AB

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Järntorget Bostad AB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 400 studentlägenheter inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Området är idag obebyggt och består av en skogsbeväxt bergkulle som ligger längs Söderarmsvägen nära Kärrtorps centrum och tunnelbana. Området är planlagt som naturmark i enlighet med en stadsplan från 1947.

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

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av studentlägenheter i ett bra kommunikationsläge.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 400 nya studentlägenheter i form av hyresrätter inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Kärrtorp.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fem markanvisningar om totalt 480 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den berörda delen av fastigheten är avsedd för naturändamål. Området är inte bebyggt och består av en skogsdunge. Markanvisningsområdet angränsar till en förskola i söder och i norr ett flerfamiljshus som ägs av Svenska bostäder. Tvärs över Söderarmsvägen ligger Kärrtorpshallen.

I stadsdelen Kärrtorp är cirka 55 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 45 % upplåtna med hyresrätt (varav 35 % tillhör allmännyttan) 10 % är ettor, 41 % är tvåor, 37 % är treor och 12 % är fyror eller större.

(Källa: www.statistikomstockholm.se år 2014).

Fler bolag har sökt markanvisning på denna plats. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och i samråd med stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen har kontoret sett detta förslag som mycket väl anpassat till platsen och topografin. Upplåtelseformen med studentbostäder i ett kollektivtrafikhärläge intill Kärrtorps centrum är bra samtidigt som projektet kommer att vitalisera stadsdelen. Utmärkande för detta förslag är även de gestaltningsmässiga kvaliteterna som bedöms som mycket utvecklingsbara under kommande detaljplaneprocess.



Markanvisningsområdet markerat med blått

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 400 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkeringsstal kommer att bestämmas i planprocessen.



Ortofoto som visar markanvisningsområdet



Skissen visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Fler bolag har sökt markanvisning på denna plats. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och i samråd med stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen har kontoret sett detta förslag som mycket väl anpassat till platsen och topografin. Upplåtelseformen med studentbostäder i ett kollektivtrafikhärläge intill Kärrtorps centrum är bra samtidigt som projektet kommer att vitalisera stadsdelen. Utmärkande för detta förslag är även de gestaltningsmässiga kvaliteterna som bedöms som mycket utvecklingsbara under kommande detaljplaneprocess.

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

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet bidrar till målen om:

- Markanvisa 700 studentlägenheter per år
- Mångfald av upplåtelseformer
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- Minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning samt beställt en naturinventering innan markanvisning.

I den tidiga miljöbedömningen uppskattar kontoret att bebyggelsen inte får någon betydande påverkan på fornlämning, kulturmiljö, luftkvalité, dagvatten eller grundvatten. Däremot används området idag för rekreation vilket är något som kontoret får kompensera för. Landskapskaraktären på platsen kommer att förändras.

En naturinventering har gjorts och endast ett fåtal naturvårdsarter hittades i undersökningsområdet, talticka och grynn blåslav. Dock inga rödlistade arter.

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

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

Påverkan på barn

Intill den föreslagna exploateringen ligger en förskola som troligtvis nyttjar skogsdungen ibland. Samtidigt är marken kraftigt kuperad och förskolan har även nära till Kärrtorps parklek.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad 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. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i detta projekt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen som alla ser positivt på det nya förslaget.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget är väl anpassat till platsen och topografin och ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett mycket kollektivtrafikhärläge med tillgång till service. Projektet kommer sannolikt att vitalisera stadsdelen och bedöms som utvecklingsbart inför den kommande detaljplaneprocessen.

Slut