

Handläggare
Helena Rosander
08-508 264 15

Till
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Bagarmossen 1:4 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Bagarmossen 1:4 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 283 85
Växel 08-508 276 00
helena.rosander@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Bergholmsbacken har utpekats som en första utbyggnadsetapp i områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27. Exploateringsnämnden tog inriktningsbeslut för projektet Bergholmsbacken 2016-12-15 och Stadsbyggnadsnämnden godkände start PM 2017-02-09.

Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder varav 90 bostäder för äldre samt två förskolor, en grundskola för 1200 elever med gymnastikhall, ett gemensamt parkeringsgarage samt satsningar i allmän plats bland annat med ett gång- och cykelstråk mot Bergholmsparken.

Stockholmshem tilldelades 2014-04-03 en geografiskt ospecificerad markanvisning för cirka 200 lägenheter inom programmets första utbyggnadsetapp. Det angavs i Exploateringsnämndens inriktningsbeslut att utreda möjligheten att utöka bolagets lägenhetsantal i planprocessen.

Efter påbörjad planprocess har en möjlig utökning av ca 16 lägenheter identifierats, i direkt anslutning till planområdet som följer riktlinjerna i programmet för Bagarmossen-Skarpnäck.

Eftersom planprocessen pågår kommer denna markanvisning att inkluderas med samma förutsättningar som för projekt Bergholmsbacken, se inriktningsbeslut från 2016-12-15.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Sett till helheten i projektet Bergholmsbacken bedöms täckningsgraden uppgå till tidigare angivna 221 %.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inrymmas i projekt Bergholmsbacken.

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

Bakgrund till markanvisningen

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning beslutade 2006 att flytta skolverksamheten i Bergholmsskolan. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-10-27 ett utökat program för Bagarmossen-Skarpnäck innehållande 3500 bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start PM för Bergholmsbacken 2017-02-09.

I planprocessen har det framkommit en möjlighet att markanvisa även på denna tillkommande yta och Stockholmshem har ansökt om markanvisningen och vill bygga ca 16 hyreslägenheter.

Stockholmshem har sedan 2015 fått 16 markanvisningar om totalt 1943 lägenheter.

- Området innehåller i huvudsak bostäder som byggdes under 50-talet.
- I stadsdelen Bagarmossen är cirka 70 % av lägenheterna hyresrätter och 30 % bostadsrätter. 16 % av lägenheterna är ettor, 37 % tvåor, 34 % treor och 13 % är fyror eller större.
(Källa: Statistik om Stockholm 2014)

I inriktningsbeslutet från 2016-12-15 markanvisades 55 bostadsrätter till Småa, 135 bostadsrätter till Borätt, 180 hyresrätter till Stockholmshem, 160 bostadsrätter till Riksbyggen, garage till Stockholms parkering, 14 avdelningar förskola till Sisab, 90 hyresrätter till Micasa, grundskola för 1200 elever med gymnastikhall till Sisab.

Planprocessen pågår och samråd är planerat under sommaren 2018, planerad byggstart 2020.



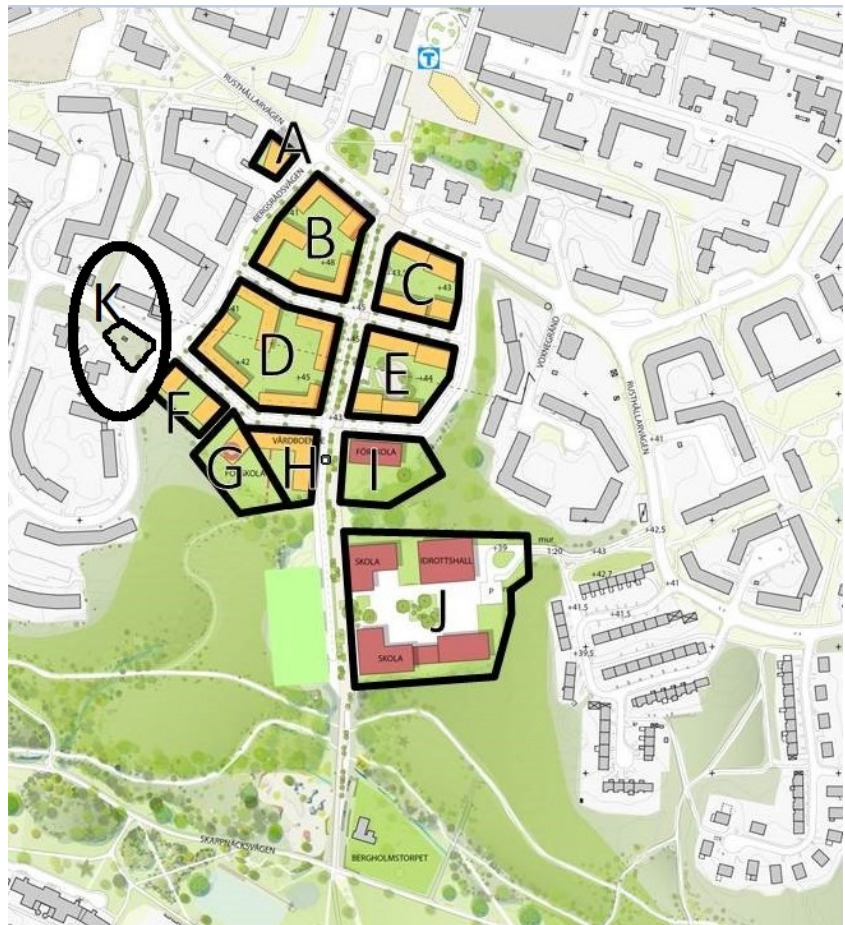
Den nya markerade ytan är inringad i svart, den blåmarkerade ytan ingår i det tidigare inriktningsbeslutet från 2016-12-15.

Tidigare beslut

- Markanvisning för bostäder inom områdesprogram för Bagarmossen-Skarpnäck till AB Stockholmshem 2014-04-03.
- Reviderat utredningsbeslut Bagarmossen-Skarpnäck, program 2015-09-14.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände programhandlingen för Bagarmossen-Skarpnäck 2016-10-27.
- Markanvisning för bostäder, skola och förskolor inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, del av fastigheterna Rustmästaren 2-5 samt fastigheten Byamännen 3 i Bagarmossen till AB Borätt, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Riksbyggen Ekonomisk Förening, Skolfastigheter i Stockholm AB, Småa AB och Stockholms Stads Parkerings AB. Inriktningsbeslut. 2016-12-15.
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start PM för detaljplaneläggning 2017-02-09.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 16 lägenheter i ett flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Översiktspild över byggrätter inom projektet Bergholmsbacken baserat på skiss ur områdesprogram för Bagarmossen-Skarpnäck. Anvisningen avser kvarter K, resterande kvarter är redan anvisade. Gränserna är preliminära och kan komma att justeras.

- Kvarter K: Ny markanvisning till Stockholmshem gällande 16 hyresrätter, resterande kvarter är redan anvisade, se inriktningsbeslut 2016-12-15.

Exploateringen 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.

Parkering löses av Stockholm Parkering i ett för bolagen gemensamt nyttjat underjordiskt garage beläget under Stockholms shems tidigare tilldelade markområde. Stockholm Parkering kommer äga anläggningen.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms inrymmas i inriktningsbeslutet för Bergholmsbacken. Området kommer att ingå i detaljplanen för Bergholmsbacken och kommer ingå i genomförandebeslutet för hela projektet.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Utgiften kommer främst bestå i flytt av en elnätsstation och dess ledningar som redan när inkluderat i det stora projektets utgifter. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Stockholms shem 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

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att:

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- markanvisa minst 2 250 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Lokaler

Två förskolor liksom en grundskola för cirka 1200 elever med tillhörande gymnastikhall ingår i det tidigare tagna inriktningsbeslutet 2016-12-15.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och i projektet Bergholmsbacken. Där framkom att de miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hanteringen av dagvatten och naturvärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den del som utgörs av naturmark som ska kompenseras genom grönkompensationsåtgärd som planeras att riktas mot Bergholmsparken.

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 2016-2019 ”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 detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn. Inom projektet planeras för två nya förskolor samt en grundskola med gymnastikhall.

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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2,5 år. Därefter bedöms rivning och utbyggnad av vissa allmänna gator genomföras. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstarter till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2020.

Risker och osäkerheter

Bergholmsbacken är ett projekt av många inom Skarpnäcks stadsdelsområde. Totalt planeras för drygt 7000 bostäder vilket kan ge drygt 14 000 nya invånare inom Skarpnäcks stadsdelsområde. Antalet bostäder genererar behov av lösningar för byggtrafik och logistikplanering. Utredning av behov för utbyggnad av infrastruktur för fjärrvärme- och el- samt vatten-, avlopp- och spillvattenledningar. Projektet har därför ett beroende gentemot Stockholm Vatten och Avfall. Stockholm Exergi och Ellevio att bolagen planerar för att försörja de kommande bostäderna.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret deras inställning till projektet är positiv.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som sammanbinder den befintliga bebyggelsen med exploateringsområdet för Bergholmsbacken. Stockholmshem kommer att bygga 3 punkthus där två kommer ligga inom exploateringsområdet för Bergholmsbacken och ett på den här markanvisningen.

Slut