

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48

Till
Exploateringsnämnden
2019-06-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarabén 1 i Solberga till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarabén 1 till Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Staden har ett behov av bostäder till personer som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Stockholmshem har inkommit med en markanvisningsansökan att tillsammans med SHIS uppföra bostäder som uppfyller detta sociala bostadmål.

Marken avses upplåtas med tomträtt

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Inriktningsbeslut planeras tas tillsammans med kommande intilliggande markanvisning som kommer planläggas gemensamt. Detta förväntas ske under senare delen av 2019.

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

Kontoret anser att tillskottet av bostäder i området är positivt.

Bakgrund till markanvisningen

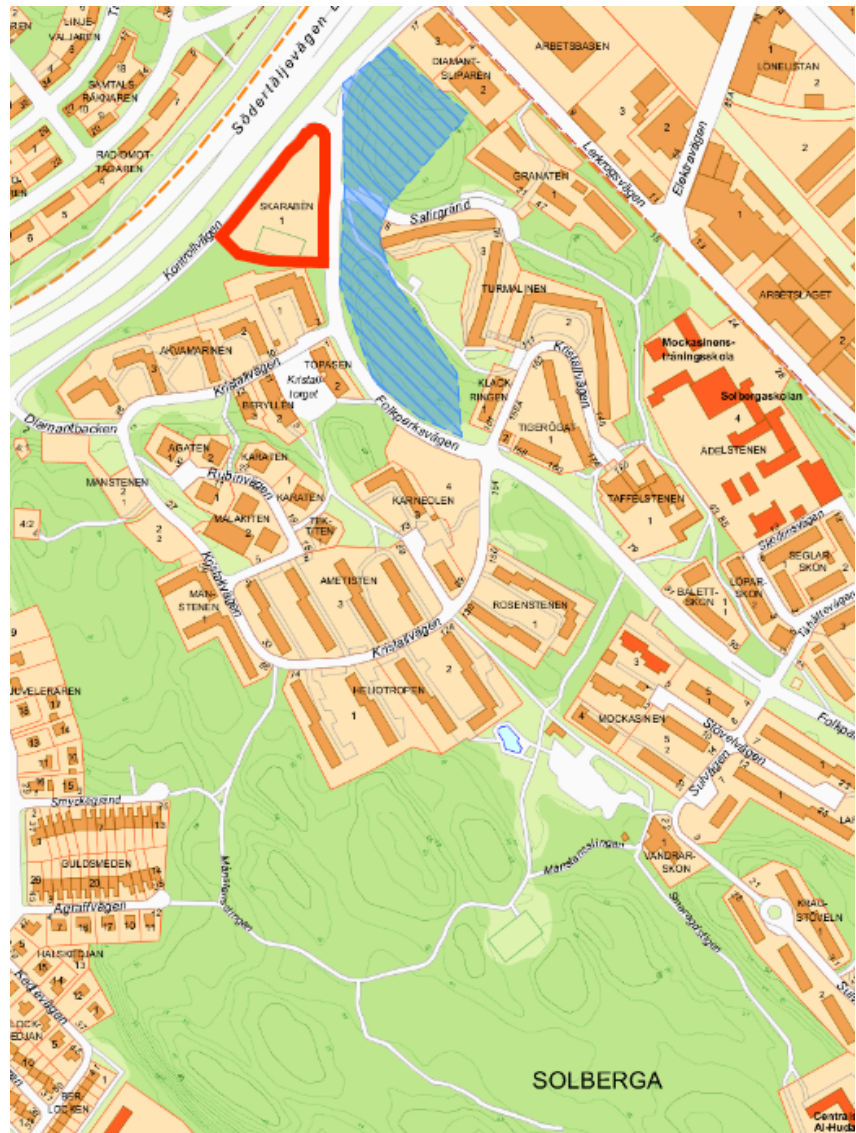
Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 165 lägenheter i stadsdelen Solberga. Bostäderna ska upplåtas som genomgångsbostäder för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden. Stockholmshem avser blockförhyra lägenheterna åt SHIS. SHIS har Stockholms stads bostadssociala uppdrag och hyr ut lägenheter enbart till de som uppfyller vissa kriterier. SHIS samarbetar med socialtjänst och målet är att de boende så snart som möjligt ska kunna få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 11 markanvisningar om totalt 1108 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontor och bilförsäljnings-ändamål. Den befintliga byggrätten är inte utnyttjad och fastigheten är inte upplåten. I Solberga finns främst bostäder i flerbostadshus 88,3 %, 5,3 % i småhus och 6,4 % är speciallägenheter. 41,3 % av bostäderna återfinns i allmännyttan, 38,3 % i bostadsrätter, 4,9 % i äganderätt. 70,6 % av bostäderna är 2-3 RoK. De flesta bostäderna i området är uppförda på 1950-talet.

Den senaste markanvisningen i området gjordes 2018-06-14 till Serneke Projektstyrning AB Apelsinudden Solberga efter en markanvisningstävling för unga arkitekter. Den markanvisningen omfattar 100 bostadsrätter och ligger i södra Solberga.

Intill den aktuella markanvisningen planeras enligt framtagen strukturplan bostäder och bebyggelse för kommersiella ändamål. Detta kommer att ingå i projektet och markanvisas senare under 2019. Se karta nedan.



Figur 1 karta över området. Inringad röd fastighet är aktuell markanvisning. Skrafferat i blått är övrig planerad bebyggelse längs norra Folkparksvägen som avses markanvisas senare under 2019.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 165 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

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.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter redovisas i inriktningsbeslut tillsammans med kommande intilliggande markanvisning.

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.

Omfattande ledningsflytt krävs för exploateringen. Detta redovisas i kommande inriktningsbeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar

Den aktuella exploateringen avser 165 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2964 lägenheter i hyresrätt, 2003 i bostadsrätt och 257 i äganderätt.

Lokaler

Behov av eventuella lokaler utreds under planprocessen.

Miljö

Kontoret har låtit göra en analys av den samlade samhällsriskerna längs E4:an och den visar att projektet bedöms rimligt att utreda vidare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Fastigheten är idag en gräsyta i anslutning till Kontrollvägen och Folkparksvägen. 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 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut för norra Folkparksvägen, preliminärt kvartal 4 2019. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2021.

Risker och osäkerheter

Projektet kommer troligt ingå i en gemensam detaljplan tillsammans med intilliggande projekt längs norra Folkparksvägen.

Inom fastigheten finns ett antal ledningar som behöver flyttas. Samordning krävs för att förhindra försening.

Fastigheten ligger i en lågpunkt vilket kan kräva omfattande lösningar för dagvattenhantering inom kvartersmarken.

Fastigheten ligger i ett bullerutsatt läge. Lösningar för tyst sida kan komma att behöva studeras i detalj.

Miljö kvalitetsnormer kan behöva studeras närmare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Bostäderna i projektet är avsedda för personer som av olika skäl inte har tillgång till den reguljära bostadsmarknaden.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder inom området.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att tillskapa bostäder som uppfyller ett bostadssocialt mål. Tillsammans med övrig bebyggelse längs norra Folkparksvägen bidrar det till ökad trivsel i området.

Slut