

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farfarstäppan 2 i Stureby till Bäckaskiftshuset AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farfarstäppan 2 till Bäckaskiftshuset AB 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

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Bäckaskiftshuset AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit men en ansökan om markanvisning för att få bygga cirka 24 studentlägenheter i ett flerbostadshus inom deras tomträttsfastighet Farfarstäppan 2. Förslaget innebär att den nuvarande kontorsbyggnaden rivs.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2,3 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet då nya bostäder kan tillskapas i ett kollektivtrafikhärläge och på redan ianspråktagen mark. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för att få uppföra cirka 24 studentlägenheter i ett flerbostadshus inom deras tomträttsfastighet Farfarstapplan 2 i Stureby. På platsen bedriver idag Bolaget kontorsverksamhet för sin byggverksamhet.

Bolaget har valts genom direktanvisning då de är befintlig tomträttshavare. Bolaget har inte tidigare tilldelats någon markanvisning och har ingen tidigare erfarenhet av uppförandet av flerbostadshus. Bolaget, som är registrerat som fastighetsbolag, är dotterbolag till David & Kalle Invest AB vars huvudsakliga ändamål är att bedriva byggverksamhet, service och underhåll av fastigheter, idka handel med värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för handelsändamål. Befintlig byggnad på fastigheten är ett butikshus från början av 1950-talet. Enligt bebyggelseregistret är byggnaden bevarad i sin ursprungliga karaktär bortsett från att exempelvis skärmtak och lastkajer är borttagna. Norr om byggnaden finns flerbostadshus uppförda under 1950-talet. Väster om byggnaden längs med Bastuhagsvägen finns 4 stycken flerbostadshus färdigställda 2014 av Veidekke Bostad AB.

I stadsdelen Stureby är 42 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 56,5 % tillhör allmännyttan. I

stadsdelen finns ca 1093 småhus och ca 2510 hyreslägenheter. 24 % är ettor, 29 % är tvåor, 25 % treor och 22 % fyror eller större.

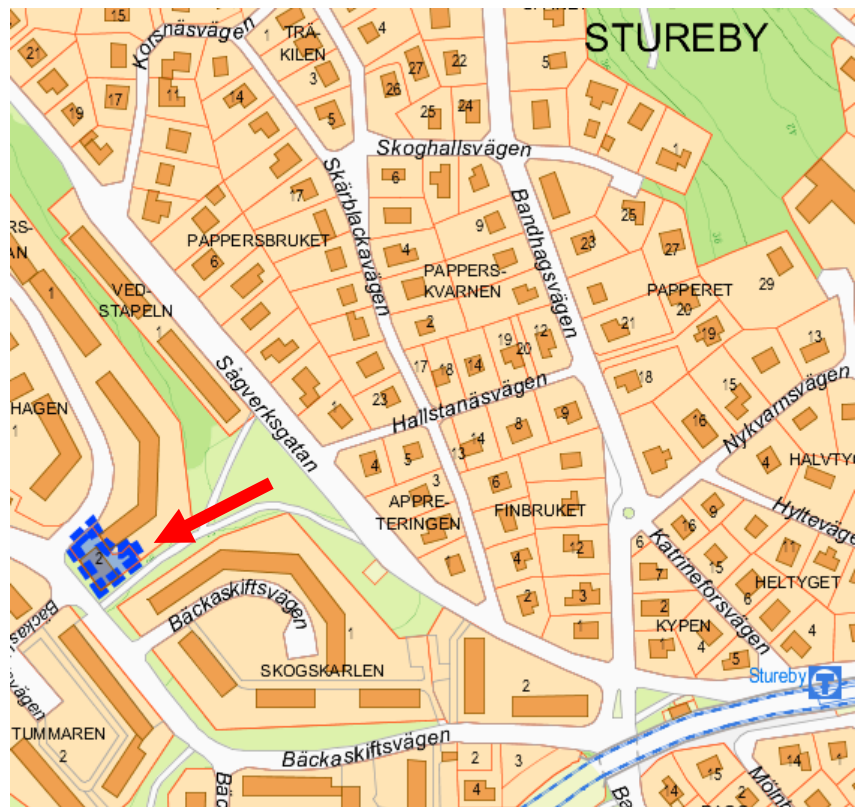


Bild 1. Markanvisningsområdet är markerat med blått

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 24 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet



Bild 3. Skiss på föreslagen bebyggelse

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.

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 även fortsatt vara upplåten 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

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Den aktuella exploateringen avser 24 studentlägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1066 lägenheter i hyresrätt.

Arbetsplatser och lokaler

I bottenvåningen på huset planeras det för kontor med cirka 3 anställda.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Örbyleden och hantering av skyfall.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområdet då platsen redan idag är ianspråktagen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom ingen grönyta tas i anspråk i det föreslagna bostadsprojektet så är det inte aktuellt med grönkompensation.

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.

Jämställdhet

I Enskede Årsta Vantör visar Trygghetsmätningen 2017 på skillnader mellan könen i att kvinnor är mer otrygga än män. I Enskede Årsta Vantör är andelen som känner sig otrygga eller

mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

I Stureby är det 2 % av de svarande som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde medan 19 % upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde.

Denna analys kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

Detta projekt kommer inte att omfatta ett eget konstverk, utan tillsammans med andra närliggande projekt finansiellt bidra till ett konstprojekt i närområdet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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 Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och på ett positivt sätt bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling.

Inkomsterna från den ökade tomträttsintäkterna väntas överstiga stadens utgifter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet

Slut