

Handläggare
Helena Rosander
08-508 264 15

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Assessorn 2 och Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Assessorn 2 och del av Skarpnäcks gård 1:1 till AB Svenska Bostäder 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

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 15
Växel 08-508 276 00
helena.rosander@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallar Bolaget, har ansökt om markanvisning för att uppföra 100 bostäder upplåtna som hyresrätter inom den egna tomträtten Assessorn 2 samt del av Skarpnäcks gård 1:1.

Bolaget äger tomträtten Assessorn 2 vilken innehåller befintliga byggnader för bostäder, kontor och industri. Bolaget avser att utveckla tomträtten med 100 bostäder med lokaler i del av bottenvåningen. Den nya bebyggelsen möjliggörs genom att dels befintlig kontors- och industribyggnad rivs och ersätts med bostäder samt att ny bebyggelse för bostäder uppförs längs Rusthållarvägen söderut. Befintlig bostadsbebyggelse på tomträtten behålls.

Byggherren har valts genom direktanvisning.

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.

Markanvisningen överensstämmer med programmet för Bagarmossen och Skarpnäck.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostäder i stadsdelen Bagarmossen.

Bolaget erhåller en direktanvisning då de avser att uppföra den nya bebyggelsen till största delen inom sin tomträtt.

Bolaget är Stockholm stads egna bolag och har under de senaste 5 åren fått 33 markanvisningar om totalt 4 753 lägenheter.

För området gäller en gammal detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri, handel samt bostäder.



Karta med kvarteret Assessorn 2 markerat med blå linje, föreslaget markanvisningsområde är markerat med rött.

På fastigheten finns sex byggnader varav fyra är för bostäder vilka ej berörs av markanvisningen. Kontors- och industribyggnaden samt en förrådslänga föreslås rivras för att ge plats för nya bostäder. Kontors- och industribyggnaden hyrs idag ut till kontor, lager, nodrum och ateljé.

I stadsdelen Skarpnäck är cirka 49,6% av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 7,4% är äganderätter och 43% är lägenheter upplåtna som hyresrätt, av dessa tillhör 27,4% allmännyttan. 550 speciallägenheter finns inom stadsdelen varav 455 av dem upplåts till äldre och funktionshindrade. (Källa: www.statistikomstockholm.se år 2018)

I Bagarmossen pågår detaljplanearbete för projekt Bergholmsbacken som är en del av programmet som finns framtaget för Bagarmossen och Skarpnäck, Dnr 2014-1280. Byggstart är planerad till 2023 med inflyttning 2025.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Men projektet är omnämnt i programmet för Bagarmossen – Skarpnäck Dnr 2014-1280

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Merparten av ytan tillhör Bolagets tomträtt idag. Den smala remsa läng Rusthållarvägen som tas i anspråk utgörs av en stödmur mestadels beväxt med lövträd och lövsly som inte används som vistelseyta.



Otrofoto 2018, fastigheten Assessorn 2 markerat med blå cirkel.

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. Marken upplåts med tomträtt.

Bolaget avser att lösa parkeringen på sin intilliggande tomträtt Krigsrådet 3, förutsättningarna för detta kommer att prövas i den kommande detaljplanprocessen.

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

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling

- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- 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)

Den aktuella exploateringen avser 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 9 688 lägenheter i hyresrätt.

Arbetsplatser och lokaler

I närliggande projekt Bergholmsbacken planeras för en ny skola för 1200 elever F-åk 9, två förskolor samt ett vårdboende för äldre.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är markföroreningar, dagvattenhanteringen och skyfall. En kemtvätt har tidigare funnits i kontors- och industribyggnaden varför risk för markföroreningar finns.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, transport av farligt gods, skyddsavstånd, miljöfarlig verksamhet eller kraftledning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen då vi vet mer vilka naturvärden som tas i anspråk.

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

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Bagarmossen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3 % kvinnor och 4 % 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 21 % kvinnor och 12 % män.

Jämställdhetsperspektivet 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

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 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 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2022.

Kontoret avser att under år 2020 ta ett inriktningsbeslut för ett större område längs och invid Rusthållarvägen. Projektet enligt detta tjänsteutlåtande kommer att inkluderas i det beslutet.

Risker och osäkerheter

Markanvisningen är en första del i ett större utvecklingsområde inom Bagarmossen som också omnämns i det framtagna programmet för Bagarmossen och Skarpnäck. I kommande inriktningsbeslut kommer omfattningen av stadens investeringar utredas närmare. Det kommer också innebära ytterligare markanvisningar inom programmet kommer att ingå.

Risker och osäkerheter kommer beskrivas närmare i kommande beslut.

Skyfallshantering på platsen ska utredas närmare då platsen är förhållandevis flack och delar av fastigheten blir översvämmad vid skyfall enligt Stockholms skyfallsmodell.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som ställer sig positiva.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har 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

Projektet bidrar i enlighet med antagna programmet för Bagarmossen och Skarpnäck att uppfylla målen om förtätning i de centrala delarna av Bagarmossen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Slut