

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Barkborren 6 i Hammarbyhöjden till Barkborren Förvaltning AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Barkborren 6 till Barkborren Förvaltning 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

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
caroline.cronvall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Barkborren Förvaltning AB, nedan kallat Bolaget, innehar fastigheten Barkborren 6 med tomträtt. Fastigheten utgörs av en vinkelbyggnad (lägre del), som idag innehåller lokaler för musikproduktion, samt ett bostadshus i tre våningar. Bolaget föreslår att befintlig vinkelbyggnad rivs och ersätts med ett bostadshus om 5-7 våningar med ca 40 lägenheter i

bostadsrättsform. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för tillkommande bostäder och eventuella lokaler. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse.

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 avser endast intern tid för kontorets medverkan i projektet.

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 kollektivtrafiknära läge och på redan ianspråktagen mark.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för att möjliggöra nybyggnation av ca 40 lägenheter inom befintlig tomträtt. Markanvisningen sker genom direktanvisning till Bolaget som är tomträttshavare.



Karta med projektområdet markerat

Fastigheten ligger på Palandergatan i Hammarbyhöjden, i nära anslutning till Skärmarbrinks tunnelbanestation. Den är bebyggd med en vinkelbyggnad (lägre del), som idag innehåller lokaler för musikproduktion, samt ett bostadshus i tre våningar. Byggnaderna är uppförda år 1939. Bolaget föreslår att vinkelbyggnaden rivs och ersätts av ett bostadshus om 5-7 våningar.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den del som föreslås rivas är avsedd för samlingshall.

Detaljerad statistik för Hammarbyhöjden per 31 december 2018 (statistik.stockholm.se):

- bostäder **per hustyp:** 95,7% bostäder i flerbostadshus respektive 0,2% småhus
- bostäder **per storlek:** 70,1% små lägenheter (1-2 rok) respektive 6,7% stora lägenheter (4-5+ rok)
- bostäder **per upplåtelseform och ägarkategori:** 10% allmännyttan, 27,8% övriga hyresrätter, 62,1% bostadsrätter samt 0,1% äganderätter

I närområdet vid Sparrmansvägen pågår byggnation av rad- och kedjehus som planeras vara klara under våren 2020. Första inflyttning skedde under våren 2019.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av ca 40 lägenheter i ett flerbostadshus. Befintlig bostadsdel föreslås bevarad och sammanbyggd med den nya byggnaden.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat

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.

Kvartersmarken för tillkommande bostäder avses avstyckas från fastigheten Barkborren 6 och överlåtas med äganderätt till Bolaget. Tillkommande bostäder föreslås upplåtas med bostadsrätt. Kvartersmarken för befintligt bostadshus ska fortsatt upplåtas till Bolaget med tomträtt. Befintliga bostäder ska fortsatt upplåtas med hyresrätt.

På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prissförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Om exploateringskontoret vid detta tillfälle fortfarande bedömer att marknadssituationen är osäker kan prissförhandlingarna skjutas fram ytterligare, dock maximalt 6 månader åt gången. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Expertrådet kommer att fatta beslut i ärendet i och med prissförhandlingen, vill säga tidigast under år 2020.

Bolaget förbinder sig att bl.a. följa stadens hållbarhetskrav och dagvattenstrategi. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget 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.

Prisuppgörelse gällande byggrätten för tillkommande bostäder ska senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

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 samtliga bygg- och anläggningskostnader inom och i anslutning till kvartersmarken. Bolaget ska också stå för plankostnader.

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 bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- 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
- använd den centrala stadens attraktionskraft

Miljö

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

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsvärden, ekologiska värden och landskapskaraktär.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom ingen grönyta tas i anspråk 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.

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024-2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om försäljning av mark. Detta beräknas preliminärt ske år 2022.

Risker och osäkerheter

Den mark som anvisas är idag bebyggd och projektet förutsätter rivning av befintlig byggnad. En försiktig anpassning till omgivningen ska gälla för uppförande av ny bebyggelse.

Fördröjning av framtida beslut kan påverka tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

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

Kontoret ser positivt på projektet som har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut