

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till Bergsundet projekt nr 2 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Bergsundet projekt nr 2 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
start.stockholm

Sammanfattning

Bergsundet projekt nr 2 AB, nedan kallat Bolaget, föreslås erhålla markanvisning för ca 85 lägenheter samt eventuella lokaler i bottenvåning, uppdelat på två områden längs Sparrmansvägen i Hammarbyhöjden. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningsområdet ingår delvis i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Bolaget har valts genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

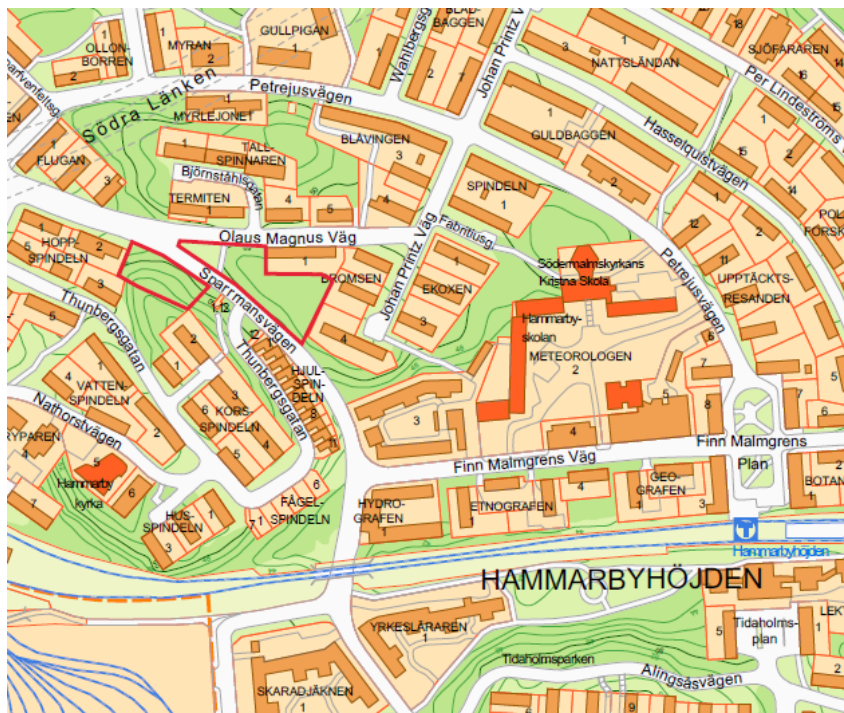
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 8,5 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet då nya hyresbostäder kan tillskapas nära till kollektivtrafik och service.

Bakgrund till markanvisningen

För stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen finns ett program, godkänt 2016, som föreslår nya bostäder på området norr om Sparrmansvägen. Genom att placera ny bebyggelse, lämpligen med aktiva bottenvåningar, på platsen kan Sparrmansvägen utvecklas till ett stadsstråk. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt att även området söder om Sparrmansvägen kan prövas för ny bostadsbebyggelse. Det norra och södra området utgör tillsammans markanvisningsområdet.



Karta med projektområdet markerat

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 85 lägenheter på platsen. Bolaget har valts genom direktanvisning efter att kontoret gjort en sammanvägd bedömning av bl.a. önskemål om upplåtelseform, platsens förutsättningar och hur väl Bolaget uppfyller stadens krav. Hänsyn har även tagits till Bolagets intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Bolaget är en del av Bergsundetgruppen som under de senaste tre åren har fått en markanvisning om totalt 100 lägenheter inom Årstafältsprojektets etapp 5. Den markanvisningen gick till projektbolaget Bergsundet Årsta AB som har samma koncernmoder FABB AB som Bolaget. Bergsundetgruppen har ett färdigställt projekt inom kv. Kavringen i Hökarängen som markanvisades 2013 och som Bolaget själva valt att lyfta fram som referensprojekt. Från projektet kv. Kavringen har Bolaget erfarenhet av att utföra liknande sprängning i svåra lägen och att arbeta med mobilitetsåtgärder för att få ner parkeringstalet för bilparkering.

För området gäller detaljplaner enligt vilken fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 är avsedd för parkändamål (norr om Sparrmansvägen) respektive naturområde (söder om Sparrmansvägen).

Området består av kuperad naturmark med berg i dagen, tallar, björkar och ekar. Närmast korsningen Sparrmansvägen-Olaus Magnus Väg är kilen mer platt och gräsbeklädd, och där finns några nyplanterade tallar.

Intill området finns smalhusbebyggelse från 1930- och 40-talet och ny radhusbebyggelse från 2019. Byggnation av sista etappen med radhus pågår fortfarande. Staden har gjort arbeten i samband med radhusprojektet, bl.a. har del av Sparrmansvägen byggts om och fått separerade gång- och cykelbanor på bägge sidor samt förbättrad framkomlighet för gångtrafikanter.

I Hammarbyhöjden (2019) är andelen hyresrätter 32 % samt andelen bostadsrätter och äganderätter 68 %. Av samtliga bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Hammarbyhöjden är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 4 %, 1 rok 16 %, 2 rok 52 %, 3 rok 20 %, 4 rok 7 % och 5+ rok 2 %.
(<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Exploateringsnämnden har tidigare i år lämnat markanvisning i stadsdelen för ca 140 lägenheter samt lokaler vid Hammarbyhöjdens entré. De bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

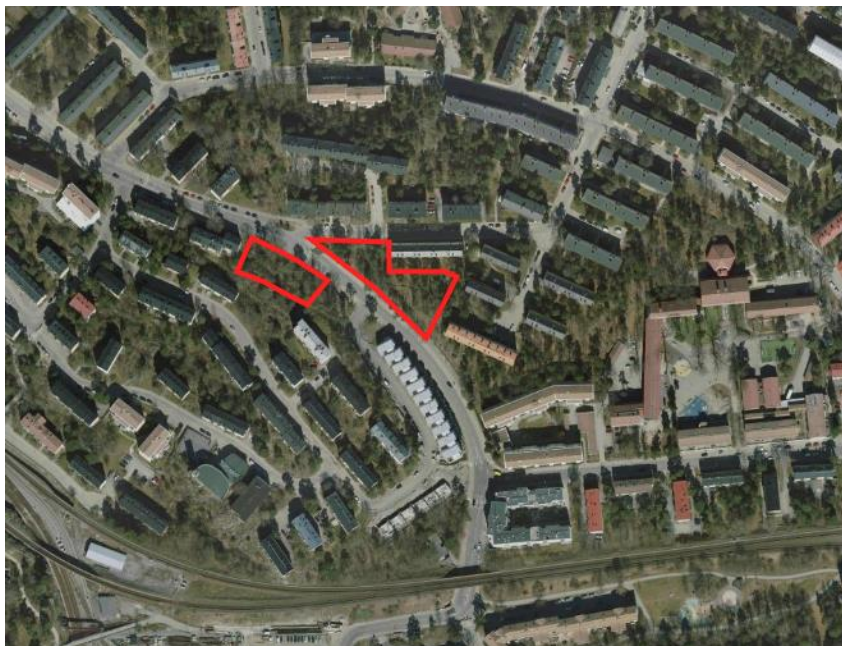
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 85 lägenheter i flerbostadshus samt eventuella lokaler i bottenvåning mot Sparrmansvägen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat

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. Kvartersmarken för bostäder och eventuella lokaler ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. P-tal för exploateringen kommer utredas vidare under planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet om avgälden för bottenvåningslokaler 2020-12-10 (dnr E2020-01612).

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, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- 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 (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 85 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag (statistik från 2019) finns 1 992 bostäder i hyresrätt samt 4 260 bostäder i bostadsrätt och äganderätt (<https://start.stockholm/om->

[stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/](https://www.stockholmsstad.se/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/)).

Arbetsplatser och lokaler

Lokaler planeras i bottenvåning mot Sparrmansvägen. Dessa tillkommande lokaler skulle samtidigt möjliggöra nya arbetsplatser i stadsdelen.

I programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen finns föreslagna lägen för nya förskolor och skolor. Behov av förskole- eller skolplatser bedöms kunna tillgodoses av befintliga och planerade förskolor och skolor i stadsdelarna.

Miljö

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

- möjlighet till rekreation för tillkommande brukare
- påverkan på stads- och/eller landskapsbilden samt kulturmiljö
- påverkan på ekologiska värden och möjlig kompensation
- trafikbuller från Sparrmansvägen
- dagvattenhantering och påverkan på befintligt kombinerat VA-ledningssystem
- eventuella mark- och grundvattenföroreningar

Kontorets bedömning är att bebyggelsen *inte* medför någon betydande påverkan på

- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- kända fornlämningar
- luftkvaliteten för omgivningen
- grundvatten och markförhållanden
- risk för översvämning vid skyfall eller höga vattennivåer
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods
- upptagningsområdet för befintlig kollektivtrafik

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. En naturvärdesinventering kan ligga till grund för att föreslå lämpliga åtgärder.

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 planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ta befintliga rekreativa värden i anspråk i nämnvärd grad. Områdena har inga identifierade sociotopvärden och är i huvudsak kuperade och svårtillgängliga. Dock behöver möjligheten till rekreation, genom t.ex. parker, grönområden samt platser för lek och motion, för tillkommande brukare beaktas under planprocessen.

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre och utlandsfödda.

(<https://start.stockholm/aktuellt/nyheter/2020/09/positiv-trend-i-arets-trygghetsmatning/>)

Enligt rapporten Trygghet i Skarpnäck 2020 är andelen som känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde 8 % kvinnor, 5 % äldre (65-79 år) och 7 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 5 % i den totala gruppen för Skarpnäck. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till

detta är 19 % kvinnor, 11 % äldre (65-79 år) och 13 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 14 % i den totala gruppen för Skarpnäck. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

I trygghetsmätningen 2020 känner sig 5 % av invånarna i Hammarbyhöjden mycket otrugga i sitt bostadsområde. 14 % av invånarna i Hammarbyhöjden upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta. (Trygghet i Skarpnäck 2020)

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag naturmark och i huvudsak kuperat och svårtillgängligt. Det finns enstaka gångstigar inom området, där marken är planare, för att möjliggöra passage. Gatubelysning finns i huvudsak längs med norra sidan av Sparmansvägen.

En exploatering, enligt föreslagen markanvisning, kan bidra till att göra platsen tryggare och mer tillgänglig. Exploateringen bedöms även kunna bidra till att öka orienterbarheten i stadsdelen.

Jämställdhetsfrågor kommer beaktas och utredas vidare under planprocessen. Fokus i projektet kommer 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 kommer medel avsättas till konst enligt det övergripande konstprogrammet för Hammarbyhöjden Björkhagen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart till år 2023/24 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den kuperade och bergiga terrängen gör att exploateringen medför omfattande sprängning. Nya anpassningar i terrängen, såsom bergsskärningar, måste omhändertas på ett godtagbart sätt. Möjligheten till att anordna underjordsgarage behöver utredas vidare under planprocessen. Eventuellt finns även värdefulla träd som kan påverka bebyggelsens utformning. Genomförandet i byggskedet behöver beaktas tidigt i planarbetet.

Nya byggnader som är sämre anpassade till terrängen än de befintliga byggnaderna riskerar att påverka områdets karaktär och kulturhistoriska värde.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen. I framtagande av programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen var även miljöförvaltningen och trafikkontoret med.

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. Bolaget 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 ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i stadsdelen. Projektet är beläget i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan bidra till att öka både trivseln och tryggheten i området.

Den mark som anvisas är i dag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för bebyggelsen. Så långt det är möjligt bör bergsprängning begränsas och träd bevaras. Bilparkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och lösas med underbyggt garage. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut