

Handläggare
Helena Rosander
08-508 264 15

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder och förskola inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 och Stadssekreteraren 1 i Bagarmossen till Bergsundet projekt nr 4 AB respektive Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för seniorbostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Bergsundet projekt nr 4 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändmål inom fastigheten Stadssekreteraren 1 och Skarpnäcks gård 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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
start.stockholm

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Markanvisningen kompletterar projektet Entré Bagarmossen med två områden för bostäder respektive förskola. Nämnden har fattat inriktningsbeslut för projektet Entré Bagarmossen under 2020. Projektet är beläget väster om Rusthållarvägen och innehåller, inklusive denna markanvisning, ca 485 bostäder samt en förskola. En del av syftet med denna markanvisning är att stärka kopplingen från Bagarmossens centrum längs tunnelbanan mot Kärrtorp samt säkerställa förskolebehovet inom projektet.

Kontoret föreslår att Bergsundet projekt nr 4, nedan kallat Bergsundet, anvisas ca 45 seniorhyresrätter inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 samt Skolfastigheter i Stockholm, nedan kallat SISAB, anvisas en 6 avdelningars förskola på deras befintliga tomträtt Stadssekreteraren 1 och Skarpnäcks gård 1:1.

Eftersom planprocessen pågår kommer denna markanvisning att inkluderas i pågående planprocess för Entré Bagarmossen, se inriktningsbeslut från 2020-12-17.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inrymmas i projekt Entré Bagarmossen.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningen till Bergsundet och SISAB är en komplettering till tidigare inriktningsbeslut för Entré Bagarmossen. Förutsättningarna för platserna var inte klara vid inriktningsbeslutet varför projektet kompletteras med ytterligare två markanvisningar.

Förskolan ingick redan i kalkylen för inriktningsbeslutet för Entré Bagarmossen. Nuvarande förskola kommer rivas och ersättas med en ny förskolebyggnad innehållande 6 avdelningar.

Ytan för bostäderna som anvisas i detta ärende var aktuell under inriktningsbeslutet men förutsättningarna var inte klara.

Totalt har 6 aktörer ansökt om markanvisning på platsen. Bostäderna markanvisas till Bergsundet genom direktanvisning. Bergsundets förslag för seniorhyresrätter uppförda som trähus samt gestaltungsförslag bedöms som väl anpassat till platsens förutsättningar. Bergsundet har även erfarenhet av tidigare projekt tätt inpå spårbunden kollektivtrafik.

Bergsundet har under de senaste 3 åren erhållit tre markanvisningar om ca 285 bostäder.

SISAB är tomträtthavare till Stadssekreteraren 1 och erhåller en direktanvisning på befintlig tomträtt inklusive tillskottsmark på stadens fastighet Skarpnäcks gård 1:1.



Orienteringskarta med preliminär grafisk omfattning med nya markanvisningar markerat i rött och lila. Tidigare anvisade områden är markerade med blått.

Markanvisningsområdet för bostäder används idag som park och för förskolan är marken redan bebyggd med en paviljongförskola på tillfälligt bygglov.

I stadsdelen Bagarmossen är ca 29 % av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, ca 7 % är äganderätter och ca 64 % är

lägenheter upplåtna som hyresrätt, av dessa tillhör 51 % allmännyttan¹. Enligt Skarpnäcks stadsdelsförvaltning finns det 103 speciällägenheter i Bagarmossen, som upplåts till äldre och funktionshindrade.

I Bagarmossen pågår för närvarande framtagande för fyra detaljplaner förutom Entré Bagarmossen.

- Bergholmsbacken som är en del av programmet som finns framtaget för Bagarmossen och Skarpnäck. Byggstart är planerad till 2023 med inflyttning 2025.
- Byälsvägen, en byggaktörsdriven detaljplan gällande förtätning inom Stockholmsshems befintliga fastigheter med ca 300 hyresrätter.
- Jordbruksministern 3, detaljplanen har varit på samråd och innehåller byggnation av 90 lägenheter på privat mark.
- Stångåvägen, är antagen och projektering av en ny förskola pågår på SISABs befintliga tomträtt. Planerad preliminär byggstart 2021 med inflyttning under 2023.

¹ Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/skarpnack/bagarmossen.pdf>



Kartan visar var respektive pågående projekt är beläget.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den tredje redovisningen i detta ärende, markanvisning till Svenska Bostäder avseende 100 hyresrätter på Assessorn 2 beslutades 2019-12-12, markanvisning och inriktningsbeslut gällande 340 bostäder beslutades 2020-12-17. Projektet är också en del av programmet för Bagarmossen – Skarpnäck

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26.

Markanvisning

Utbyggnadsområdet Entré Bagarmossen innehåller totalt nybyggnation av 485 lägenheter i flerbostadshus. I detta ärende föreslås utbyggnadsområdet utökas med 45 seniorlägenheter som upplåtas med hyresrätt samt en förskola.

Området för bostäderna kommer kräva nya vägkopplingar som kommer studeras i planprocessen. Den befintliga GC-vägen mellan Fogdevägen och Riksrådsvägen planeras stärkas med fokus på gång- och cykeltrafik och trygghet, den ska även kompletteras för biltrafik för angöring.



Ortofoto med preliminär grafisk omfattning med ny markanvisning markerat i rött och lila med vita textrutor. Tidigare anvisade områden är markerade med text i blå rutor.

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. Hyresrätterna kommer upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bilparkeringen ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms inrymmas i inriktningsbeslutet för projekt Entré Bagarmossen. Området kommer att ingå i detaljplanen för Entré Bagarmossen och kommer ingå i genomförandebeslutet för hela projektet.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bergsundet och SISAB 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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa till seniorbostäder som upplåts med hyresrätt
- markanvisa till bostäder i trähus
- 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 45 seniorlägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3594 lägenheter i hyresrätt samt 1652 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen avser en 6 avdelningars förskola som väntas hantera exploateringens framtida förskolebehov, vilket förväntas generera minst 18 arbetsplatser.

Miljö

En övergripande naturvärdesinventering gjordes i samband med planprogrammet, som kommer följas upp under detaljplaneskedet.

Utifrån den genomförda naturvärdesinventeringen är kontorets bedömning att projektet går att genomföra och att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. Den kommande utredningen är mer detaljerad och ska kartlägga om det finns arter eller vegetation som behöver bevaras.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten, markföroreningar, naturvärden, fornlämningar och skyfall.

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.

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, den planerade utökningen av den befintliga förskolans 5 avdelningar till 6 bedöms hantera förskolebehovet. Den befintliga Bagarmossens skola ligger närmast, men det kommer också uppföras en ny skola inom projektet Bergholmsbacken.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på förbättrade siffror jämfört med föregående mätning från 2017, men fortfarande finns skillnader mellan könen. I Skarpnäck är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 5 %. Av kvinnorna är andelen 8 %. 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 i Skarpnäck 13 %, vilket är mindre än i staden som helhet. Av kvinnorna är andelen 19 %, vilket är högre än både för stadsdelen och för staden som helhet.

Fokus kommer att ligga på att skapa ökad trygghet längs gång- och cykelstråket från Lagavägen mot Lagmansvägen.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga platser och kopplingar. Konsekvenserna av föreslagen exploatering behöver studeras och projektet behöver säkerställa trygghetsfrågorna längs gång- och cykelstråket.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent 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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till tidigast år 2023 och 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1, år 2023.

Risker och osäkerheter

I planprogrammet har buller, naturvärden, arkeologi, topografi och markförhållanden identifierats som frågor att utreda vidare. Gatu- och kvartersstrukturen liksom parkeringsgaragens lägen behöver studeras och anpassas till platsens förutsättningar. I närliggande projekt har förhöjda halter av sulfid upptäckts i berget. I projektet kommer därför geotekniken utredas tidigt. Strukturen och garagemöjligheterna kan komma att påverkas om förhöjda halter upptäcks.

Som osäkerheter kan nämnas närheten till tunnelbanespåret och utformningen av en eventuell bilvägskoppling mellan Riksrådsvägen och Fogdevägen.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag naturmark i detaljplanen och kvartersmark som är upplåten med tomträtt. Gatu- och kvarterstruktur, parkering och gårdar måste studeras noga och slutligt ställningstagande till projektets utformning sker under planprocessen.

Kontoret anser att projektet som helhet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av seniorbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till höga stads- och boendekvaliteter.

Slut