

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36

Till
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 i Kärrtorp till RW Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 till RW Bostad 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

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

RW Bostad AB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 70 lägenheter inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1. Området består idag av en parkering för allmänheten och ligger intill en elnätstation och återvinningskärl. Det ligger i anknäytning till Kärrtorps centrum med service och kollektivtrafik. Marken är idag planlagd som gatumark och parkmark.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Flera markanvisningsansökningar har inkommit för platsen, framförallt för studentlägenheter och ungdomsbostäder. RW Bostad AB har inkommit med det förslag som kontoret bedömer som lämpligast för platsen. De har också visat på hur man kan bygga hyresrättslägenheter med garage under mark trots närheten till spårområde.

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 6,8 mnkr, inga investeringsinkomster förekommer.

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

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter i ett bra kommunikationsläge.

Bakgrund till markanvisningen

RW Bostad AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 lägenheter, hyresrätter, i stadsdelen Kärrtorp. Området är smalt och gränsar mot tunnelbanespår. Bolaget har visat ett väl anpassat förslag som kan inrymma både 1:or och 2:or samt underjordiskt garage.

Bolaget har under de senaste fem åren inte fått någon markanvisning från staden. Bolaget arbetar främst i södra delen av Sverige men har även projekt i stockholmsregionen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den berörda delen av fastigheten är avsedd för gatuändamål. Området är inte bebyggt utan består av en parkeringsplats för ca 16 fordon, återvinningskärl samt en elnätstation. Markanvisningsområdet angränsar till tunnelbanespåren i öster och Holmögadsvägen i väst. Tvärs över Kärrtorpsvägen ligger Kärrtorp centrum med butiker och service.

I stadsdelen Kärrtorp är cirka 48 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 51 % upplåtna med hyresrätt (varav 35 % tillhör allmännyttan) 10 % är ettor, 42 % är tvåor, 36 % är treor och 12 % är fyror eller större. (Källa: <http://statistik.stockholm.se/>).



Markanvisningsområdet markerat i rött på flygfoto

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. Marken upplåts med tomträtt.

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, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till målen om:

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- Markanvisa 5 000 hyresrätter
- Mångfald av upplåtelseformer
- Markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Den aktuella exploateringen avser 70 lägenheter, hyresrätter. I stadsdelen i dag finns 1100 lägenheter i hyresrätt, det kan ställas i relation till att det finns 1198 lägenheter som bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Bullerutredning och riskanalys behöver tas fram, vidare miljökonsekvenser som bör utredas får vi ta ställning till under planarbetet.

Marksaneringsåtgärder kommer sannolikt behöva utföras i projektet då området består av en parkeringsplats.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturvärden då ytan idag är hårdgjord.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera eventuell 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 stads miljöprogram 2020-2023.

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

Markanvisningsområdet ligger i anslutning till Skarpnäcks skola och Kärrtorp centrum där det passerar många barn och ungdomar, men det är inte en plats där barn uppehåller sig då den utgörs av en parkeringsplats.

Kontoret bedömer att projektet får en liten påverkan på barn och barns miljö.

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.

Trygghetsmätningen 2020 visar på att något fler känner oro för att bli utsatta för brott 2020 i jämförelse med 2017. I Kärrtorp är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 6 % av kvinnorna är andelen 8 %. 37 % av kvinnorna upplever att det finns platser i området där de bor som de undviker på grund av oro för att utsättas för brott.

Det markanvisade området utgörs idag av en parkering som angränsar till tunnelbanans spårområde, ett bilgarage ovan mark, återvinningskassuner samt Skarpnäcks skola. Kvällstid kan området upplevas undanskymt och otruggt.

Jämställdhetsanalysen 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. Konsekvenserna av föreslagen exploatering behöver studeras under planarbetet.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Då projektet ligger intill tunnelbanespåren kan det få påverkan på projektet. Buller- och riskutredning behöver tas fram.

Underjordiskt garage behöver också undersökas närmre under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Från de andra förvaltningarna har man rent generellt varit positiv till förslaget då ingen grönyta tas i anspråk. Det är dessutom ett bra läge nära service, skola och kommunikation.

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 anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut