

Handläggare
Nora Al Dewany
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Landsfogden 6 och del av Skarpnäcks Gård 1:1 till Fastighets AB Rusthållarvägen 27

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Landsfogden 6 och del av Skarpnäcks Gård 1:1 till Fastighets AB Rusthållarvägen 27 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Einar Mattsson AB har ansökt om markanvisning inom befintlig tomträtt, Landsfogden 6, i Bagarmossen samt del av stadens fastighets, Skarpnäcks Gård 1:1, för att uppföra 15 bostäder upplåtna med hyresrätt. Einar Mattsson äger via bolaget

Fastighetsprojekt AB Rusthållarvägen, nedan kallat Bolaget, tomträtten Landsfogden 6 i Bagarmossen.

Kontoret föreslår att Bolaget anvisas ca 15 hyresrätter inom sin befintliga tomträtt Landsfogden 6 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1.

Markanvisningen kompletterar projektet Entré Bagarmossen med ytterligare bostäder. Ett inriktningsbeslut för projektet Entré Bagarmossen fattades av nämnden under år 2020. Större delen av bostäderna kommer utvecklas på befintlig tomträtt och en mindre del på stadens mark. Förutom att komplettera med bostäder bidrar även markanvisningen till att stärka kopplingen mellan projektet Bergholmsbacken och Entré Bagarmossen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms kunna inrymmas i projekt Entré Bagarmossen.

Exploateringen kräver ny detaljplan och kommer inkluderas i den pågående planprocessen för projektet Entré Bagarmossen. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Einar Mattsson AB har ansökt om markanvisning inom befintlig tomträtt, Landsfogden 6, i Bagarmossen samt del av stadens fastighets, Skarpnäcks Gård 1:1, för att uppföra 15 bostäder upplåtna med hyresrätt.

Einar Mattsson är via bolaget Fastighetsprojekt AB Rusthållarvägen, nedan kallat Bolaget, tomträttsinnehavare till tomträtten Landsfogden 6 i Bagarmossen.

Bolaget föreslås erhålla en direktanvisning på befintlig tomträtt inklusive tillskottsmark på stadens fastighet Skarpnäcks gård 1:1.

Markanvisningen har aktualiserats då utvecklingen har samordningsfördelar med pågående projekt i området och är en komplettering av tidigare inriktningsbeslut för Entré Bagarmossen från 2020-12-17.

Ytan för bostäderna som anvisas i detta ärende var aktuell under inriktningsbeslutet för projekt Entré Bagarmossen men förutsättningarna var inte klara vid tillfället.



Karta med det markanvisade området markerat inom blå cirkel.

Bolaget har ingen markanvisning sedan tidigare men Einar Mattson AB har de senaste tre åren fått sju markanvisningar på totalt 486 lägenheter.

Markanvisningsområdet används idag som kvartersmark för bostäder samt park.

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 speciallägenheter i Bagarmossen, som upplåts till äldre och funktionshindrade.

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

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

- Bergholmsbacken, är en del av programmet som finns framtaget för Bagarmossen och Skarpnäck. Byggstart är planerad till 2023 med inflyttning 2025.
- Byälvsvägen, en byggaktörsdriven detaljplan gällande förtätning inom Stockholms shems befintliga fastigheter med ca 300 hyresrätter, start PM togs 2020.
- Jordbruksministern 3, detaljplanen har varit på granskning och innehåller byggnation av 90 lägenheter på privat mark.

Kontoret har tidigare markanvisat 510 bostäder inom Entré Bagarmossen.

Bolaget är ett dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den femte redovisningen i detta ärende, tidigare beslut enligt nedan.

- Markanvisning med Dnr E2019-04555 avseende 100 hyresrätter på Assessorn 2 beslutades 2019-12-12.
- Markanvisning och inriktningsbeslut med Dnr E2020-04757 avseende 340 bostäder beslutades 2020-12-17
- Markanvisning med Dnr E2021-001790 avseende 45 bostäder och förskola.
- Markanvisning med Dnr E2021-04052 avseende 25 hyresrätter på Hovrättsrådet 2.

Projekt Entré Bagarmossen är också en del av programmet för Bagarmossen-Skarpnäck.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2022-10-20.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 15 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Förslaget innebär att bolaget får utökad byggrätt samt att fastighetsgränser justeras mellan stadens och bolagets mark för att möjliggöra en gång- och cykelväg längs Rusthållarvägen.



Ortofoto med befintlig fastighetsgräns i streckat rött och preliminär omfattning av tillskottsmarken inom transparent gul cirkel.

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. Bostäderna kommer upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Parkering ska lösas inom kvartersmark i bolagets befintliga garage och inom befintlig markparkering inom tomträtten Landsfogden 6.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter bedöms inrymmas i inriktningsbeslutet för projekt Entré Bagarmossen. Området kommer ingå i detaljplanen för Entré Bagarmossen samt ett genomförandebeslut för hela projektet.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Den här markanvisningen medför inga ytterligare investeringar för staden utöver de som redovisats i tidigare inriktningsbeslut.

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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 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 15 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3594 lägenheter i hyresrätt samt 1652 lägenheter i bostadsrätt

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. Kommande utredning blir mer detaljerad och ska kartlägga om det finns arter eller vegetation som behöver bevaras.

Kontoret har gjort en tidig övergripande miljöbedömning inför projekt Entré Bagarmossen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten, markföroreningar, naturvärden, 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.

Planförslaget behöver bl.a. hantera översvämningsrisk i södra delen av aktuellt område och buller från vägtrafiken vilket kan komma att påverka bebyggelsens utformning.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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, de planerade utökningarna av förskolor i närområdet bedöms hantera behovet av förskoleplatser. Gällande skolplatser så finns både den befintliga Bagarmossens skola och den nya planerade Bergholmsskolan i närområdet.

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 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 längs Rusthållarvägen.

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 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2026 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år 2025.

Risker och osäkerheter

I planprogrammet har buller, naturvärden, arkeologi, topografi och markförhållanden identifierats som frågor att utreda vidare. I närliggande projekt har förhöjda halter av sulfid upptäckts i berget, projektet kommer tidigt i processen att utreda geoteknik men strukturen kan påverkas om förhöjda halter upptäcks.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget är en välkommen komplettering till tidigare inriktningsbeslut i Entré Bagarmossen och kan bidra till att koppla ihop området mot projekt Bergholmsbacken. Markanvisningen möjliggör att Rusthållarvägens gestaltning kan sammankoppla samtliga projekt i Entré Bagarmossen på ett enhetligt sätt.

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

samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut