



Jan Hessel
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-04-14

Markanvisning för bostäder intill kvarteret Syllen i Årstadal inom del av fastigheten Årsta 1:1 till AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder intill kvarteret Syllen i Årstadal inom del av fastigheten Årsta 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

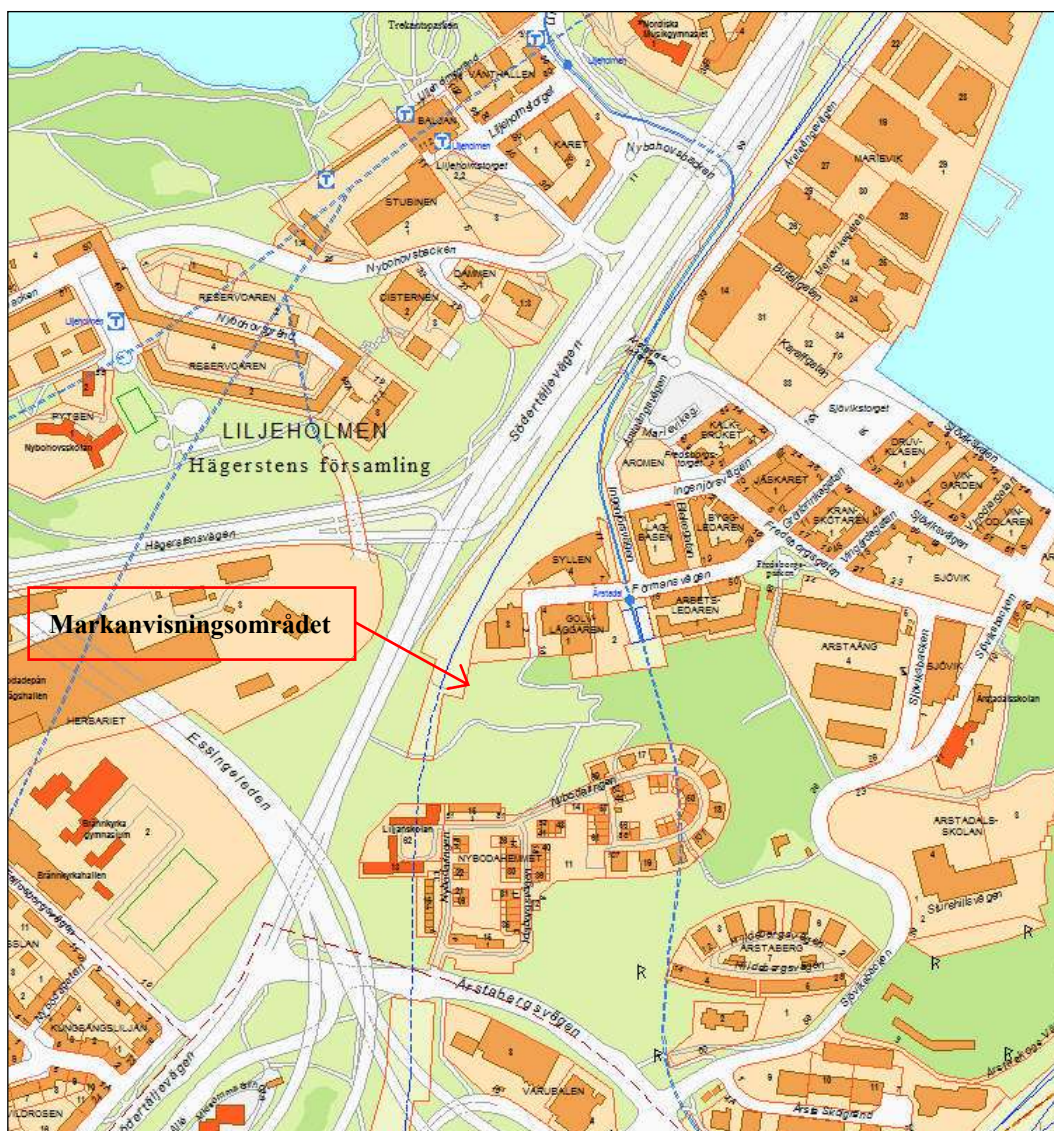
Sammanfattning

AB Stockholmshem, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt. Bolaget har redovisat ett bebyggelseförslag som innehåller ca 140 lägenheter i flerbostadshus. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet där byggnaderna föreslås placeras utgörs idag av en obebyggd bergsslutning.

Bakgrund

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom ett område beläget inom del av fastigheten Årsta 1:1 intill kvarteret Syllen söder om Förmansvägen i Årstadal.



Markanvisningsområdet söder om kvarteret Syllen, översiktskarta

Markområdet söder om kvarteret Syllen omfattar ca 6 500 kvm. För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av en obebyggd bergssluttning.

Bebyggelsen direkt intill markområdet utgörs av Årstadals kontorshusbebyggelse i norr, Södertäljevägen i väster och bostadsbebyggelsen på Nybodahöjden ovanför Årstadal i söder. Den dominerande bebyggelsetypen i markanvisningsområdets närområde är lägenheter i flerbostadshus.



Markanvisningsområdet söder om kvarteret Syllen, ortofoto

I stadsdelen Liljeholmen, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2009 knappt 99 % av bostäderna av flerbostadshus och drygt 1 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde var 48 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 52 % med bostadsrätt per den 31 december 2009. Av samtliga bostäder i stadsdelsnämndsområdet utgjordes 19 % av 1 rum och kök, 39 % av 2 rum och



kök, 25 % av 3 rum och kök, 11 % av 4 rum och kök och 6 % av 5 eller flera rum och kök per den 31 december 2009 (källa: www.uskab.se).

Inom stadsdelen Liljeholmen markanvisade exploateringsnämnden i beslut den 14 februari 2008 mark för bostäder inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 till AB Svenska Bostäder och Besqab Projektutveckling AB. Stadsbyggnadsnämnden har för detta projekt påbörjat planläggningen och i beslut den 26 november 2009 godkänt redovisning av genomfört plansamråd.

Tidigare beslut

Detta är första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller inom markanvisningsområdet nybyggnation av ca 140 lägenheter i flerbostadshus placerade i bergssluttningen längs med Södertäljevägen. Bolaget har tecknat en avsiktsförklaring med tomträttshavaren till den intilliggande fastigheten Syllen 3 om att förvärva tomträtten för omvandling till ca 110 lägenheter, innebärande tillsammans med markanvisningsområdet en sammanlagd exploatering om totalt ca 250 lägenheter. Även en ny förskola kommer att inrymmas inom exploateringsområdet. Bostadsbyggnaderna föreslås uppföras i fem-sju våningar inklusive entréplan. Parkering anordnas i garage. Bolaget kommer att upplåta bostäderna med hyresrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt, enligt av kommunfullmäktige beslutade villkor.

Bolaget bekostar framtagandet av ny detaljplan samt fastighetsbildning, och står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

Bolaget har de senaste åren fått sammanlagt tolv markanvisningar: 15 lägenheter vid Kristallvägen i Solberga, 13 lägenheter vid Schlytersvägen i Aspudden, 85 lägenheter vid Björketorpsvägen i Norra Ängby, 50 lägenheter vid Stadshagens idrottsplats i Stadshagen, 100 lägenheter vid Bårdgränd i Åkeshov, 70 lägenheter

vid Främlingsvägen i Midsommarkransen, 100 lägenheter vid Rubinvägen i Solberga, 40 lägenheter vid Solberga bollplan i Solberga, 160 lägenheter mellan Gasverksområdet och Husarviken i Norra Djurgårdsstaden, 14 lägenheter vid Ålgrytevägen i Bredäng, 40 lägenheter vid Sedelvägen i Hägerstensåsen samt ca 70 lägenheter vid Blackebergsvägen mitt emot Islandstorgets tunnelbanestation.

Konsekvenser

-Ekonomi

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett visst överskott till staden genom nya avgäldsintäkter. Stadens kostnader i projektet utgörs främst av mindre anläggningsarbeten och projektadministration. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka mer än marginellt. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka mer än marginellt.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller från Södertäljevägen samt möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten.

En särskild analys har gjorts av ekohabitatet kring kvarteret Syllen. Stadsbyggnadskontoret har tagit del av utredningen och utifrån denna bedömt att förutsättningar finns för fortsatta studier av en exploatering inom det aktuella området, under förutsättning att kommande bebyggelse tydligt avgränsas mot det ekbestånd som finns i slutningen söder om markanvisningsområdet. Området är mycket kuperat och den bebyggelse som planeras måste på ett bra sätt samverka gestaltningssmässigt med terrängen så att den dominerande landskapskaraktären i så stor utsträckning som möjligt kan bibehållas. Den nya bebyggelsens utbredning i sydlig riktning behöver detaljstuderas vidare i det fortsatta utredningsarbetet.



Även Nybodahöjdens funktion i stråket mellan Årstaskogen och Vinterviken bör studeras vidare utifrån eventuella spridningsvägar för djur- och växtliv. Spridningskorridoren mellan dessa områden begränsas utöver Södertäljevägen även av de bergskärningar öster om Södertäljevägen där järnvägsspåret från Liljeholmen till Västberga går in i tunnel under Nybodahöjden. Läget för järnvägens tunnelpåslag motsvaras ungefär av markanvisningsområdets utsträckning i sydlig riktning.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger direkt intill Södertäljevägen i en bergssluttning belägen mellan Årstadal och det befintliga bostadsområdet på Nybodahöjden. Som eventuell kompensation för att grönytor tas i anspråk föreslås att den stadsdelsövergripande grönstrukturen kartläggs i samband med det kommande planeringsarbetet för att utreda om det i stadsdelen finns parkområden där åtgärder för att förstärka ekologiska och sociala värden behövs. Den befintliga gångvägsförbindelsen mellan Årstadal och Nybodahöjden byggs om i samband med exploateringen.

- Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkeringsgarage för att göra byggnaderna tillgängliga för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla visionen Ett Stockholm i världsklass – Vision 2030 – Strategisk inriktning.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att medföra att nya arbetstillfällen skapas under byggtiden.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen innebär uppförande av bostäder i närheten av en genomfartsled. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning. De barn som växer upp i den nya bebyggelsen kommer att ha nära till en lekplats på den intilliggande Nybodahöjden direkt öster om

bebyggelsen och till parken Blomsterdalen, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Bolaget bedömer beräknad tid efter lagakraftvunnen detaljplan från byggstart till första inflyttning till ca två år.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation. Detta bedöms vara sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna bebyggelsen inom markanvisningsområdet bedöms ge ett tillskott om ca 140 lägenheter. Projektet tillskapar nya lägenheter i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, och den nya förskolan tillgodoser ett stort behov av nya förskoleplatser för de barnfamiljer som bor i området. Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer också med kontorets verksamhetsplan att intensivifiera arbetet med nya bostäder.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett visst överskott till staden genom nya avgäldsintäkter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar markanvisningsområdet till Bolaget, och att markanvisningen villkoras av att Bolaget fullföljer den ovan nämnda avsiktsförklaringen att förvärva tomträtten till den intilliggande fastigheten Syllen 3 av tomträttshavaren för omvandling till bostäder.

Slut