

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55

Till
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Familjen 3 och del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga till Aktiebolaget Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Familjen 3 och del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 till Aktiebolaget Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 55
Växel 08-508 276 00
hampus.olesund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Den föreslagna markanvisningen innefattar ny bebyggelse om totalt ca 220 lägenheter i form av Stockholmshus på fastigheterna Familjen 1, Familjen 3 och Årsta 1:1.

Svenska Bostäder har valts som byggherre då de idag innehar tomträtten för Familjen 1. Bolaget får ytterligare mark anvisad för att projektet behöver en viss volym för att bli lönsamt samt

för att det bygger på en gemensam parkeringslösning. Området ingår idag i ett programarbete för Östberga som leds av stadsbyggnadskontoret. Det här är den första markanvisningen som görs inom programområdet.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Investeringsutgifterna kommer att behandlas och redovisas i ett större sammanhang och redovisas inte för det här enskilda projektet. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Bakgrund till markanvisningen

Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 220 lägenheter i stadsdelen Östberga. En del av den föreslagna bebyggelsen placeras på bolagets befintliga tomträtt. För att göra projektet lönsamt och för att kunna få till fler bostäder av stockholmslustyp på platsen behövs mer mark. Även en parkeringslösning i garage behövs vilket föreslås mellan Östbergabackarna och Åbyvägen.

Inom samma område har ett flertal byggaktörer sökt markanvisning: Einar Mattson, Besqab, Riksbyggen, JM, Borätt, Sveafastigheter bostad, Botrygg, Rosetti Förvaltning, Maxera, Seniorgården och Bergsundet Development.

Svenska Bostäder har under de senaste tre åren fått 20 markanvisningar om totalt 2044 lägenheter.

För områdena inom Familjen 1, Familjen 3 och Årsta 1:1 gäller detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedd för bostads-, elnätstations- respektive parkändamål. Det aktuella området på Familjen 1 består idag av parkering och ett miljöhus. Området inom Årsta 1:1 som föreslås markanvisas har tidigare innehaft en högspänningsledning som idag ligger i en tunnel. Ledningen tunnelfördes bland annat för att tillskapa fler byggrätter.

Östberga består av två delar, Gamla Östberga som byggdes i slutet av 50-talet av HSB och Östbergahöjden som byggdes i slutet av 60-talet av Svenska Bostäder. I början av 2000-talet gjordes en förtätning i Östberga som innebar att ett flertal lägre

punkthus samt några stadsradhus uppfördes. Större delen av de hyresrätter som Svenska Bostäders tidigare har haft i stadsdelen har ombildats till bostadsrätter. Idag förvaltar Svenska Bostäder 177 lägenheter (7,5%), vilket är det totala beståndet av hyresrätter i stadsdelen (bortsett de hyresrätter som kan finnas kvar i bostadsrättsföreningarnas regi). Andelen större lägenheter (tre rum eller större) är högre i Östberga än Stockholm i stort.

Inga markanvisningar har gjorts i Östberga (bortsett Årstafältet) sedan senaste större förtätningen i början av 2000-talet. Dock planeras Årstafältets struktur ansluta till Östbergahöjden vilket särskilt har studerats inom programarbetet för Östberga.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-PM för programarbete för Östbergahöjden och Årstafältet södra 2015-11-26.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende i exploateringsnämnden.

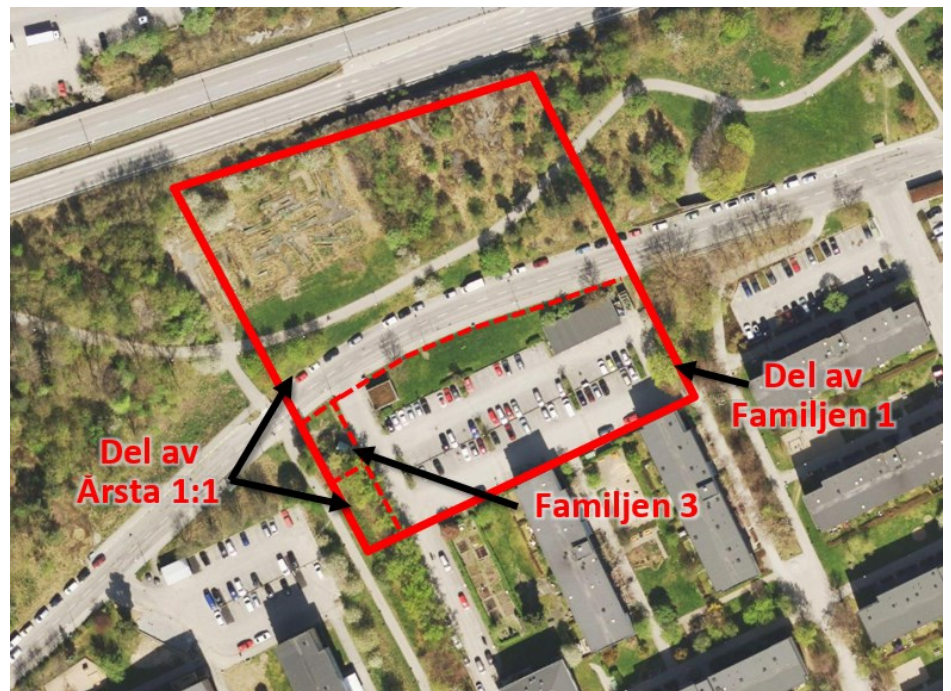
Markanvisning

Bolagets förslag innehåller nybyggnation av 220 lägenheter i flerbostadshus av stockholmhustyp. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Inom programarbetet för Östberga har en strukturplan tagits fram. Den har bland annat studerat vilka platser som lämpar sig för bostadsbebyggelse och var det är lämpligt att placera förskolor. Förskolor föreslås i kvarter längre österut, med bättre koppling till intilliggande grönstråk.



Markanvisningsområdets läge i Östberga



Område för markanvisning



Ur Östbergaprogrammet (utkast till samrådsförslag): del av strukturplanen med åtgärdsförslag. Ny föreslagen bebyggelse i den nya föreslagna kopplingen för busstrafik vid Markanvisningsområdet är mellan Åbyvägen och Östbergabackarna i öst. (SWMS arkitektur)

Samrådsförslaget för Östbergaprogrammet kommer att föreslå att gatan Östbergabackarna till viss del flyttas söderut för att ge plats för mer bebyggelse mellan Östbergabackarna och Åbyvägen. En ny koppling för buss mellan Åbyvägen och Östbergabackarna föreslås.

Östbergabackarna föreslås flytta



Föreslagen situationsplan (Larsson Ark.)

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. Fastigheterna kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Tillkommande parkeringsbehov ska lösas i garage. Ersättning för befintliga parkeringsplatser som utgår till följd av bebyggelsen ska i första hand förläggas i garage. Dock kan vissa markparkeringsplatser eventuellt placeras i ett område mellan Åbyvägen och den föreslagna bebyggelsen. Det är ett område som inte kan användas för bostadsbebyggelse eller annan verksamhet som uppmuntrar till stadigvarande vistelse på grund av riskfaktorer från transport av farligt gods på Åbyvägen.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det här delprojektet i Östbergaprogrammet har en prioriterad tidplan, eftersom det innehåller Stockholmshus. Därför föreslår kontoret att den föreslagna markanvisningen tas innan programmet för Östberga har antagits och innan ett samlat inriktningsbeslut kopplat till Östberprogrammet kan tas. Programmet för Östberga beräknas gå på samråd i början av juni 2017.

Bebyggelseförslaget som ligger till grund för markanvisningen bygger på att en väg, Östbergabackarna, flyttas. Vägflytten möjliggör också att kvarter intill den föreslagna markanvisningen kan anläggas. Detta finns med i Östbergaprogrammet. Investeringsutgifterna för det aktuella delprojektet är gemensam med intilliggande markanvisningsetapper. Att redovisa ekonomin endast för detta delprojekt ger därför inte en korrekt bild.

Ekonomin för det aktuella projektet kommer att redovisas i ett inriktningsbeslut för ett större sammanhang kopplat till programmet för Östberga, efter att programmet varit på samråd. Kontoret bedömer att ett övergripande inriktningsbeslut kommer visa ett positivt nettonuvärde.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse och Stockholmshus

Bostadsbebyggelse i Östberga bidrar till att nå flera av stadens mål. Projektet bidrar till att nå målet om att markanvisa 8500 bostäder under 2017. Exploateringen bedöms bidra till en tryggare stadsdel och öka underlaget för service och kollektivtrafik och därmed skapa en mer levande stadsmiljö. En ökad hyresbostadsbebyggelse i Östberga bidrar också till en bättre blandning av upplåtelseformer i stadsdelen.

Att planera för Stockholmshus är ett prioriterat mål. Kontoret föreslår att 220 lägenheter ska markanvisas som stockholmshus för att nå stadens mål om 3500-5000 byggstartade lägenheter i Stockholmshus innan 2020.

Miljö

I den naturvärdesanalys som har gjorts inom programmet för Östberga konstateras att markanvisningsområdet till viss del består av en värdekärna för pollinatörer. Vid en sammanvägd bedömning av de ekologiska värdena inom programområdet anses delar av området ha ett stort värde. Detta är mellannivån på en tregradig skala (nivåerna benämns: övriga områden med visst naturvärde, stort naturvärde och mycket stort naturvärde).

Kontoret bedömer att värdet är av lokalt betydelse och att det är möjligt att genom t.ex. ekosystemtjänster och andra kompensationsåtgärder helt eller delvis kompensera för den ekologiska förlusten.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Utöver det har flera frågor utretts inom programarbetet, bland annat övergripande buller, grönstruktur och ekologi.

Det finns vissa miljökonsekvenser som kommer behöva utredas vidare i detaljplanearbetet.

- Buller för den specifika platsen
- Dagvattenhantering, framförallt för den redan hårdgjorda ytan inom markanvisningsområdet
- Hur bebyggelsen ska förhålla sig till skyddsavstånd till industriell verksamhet i Partihallsområdet och transport av farligt gods på Åbyvägen
- Påverkan på Östbergahöjdens kulturmiljövården

Området bedöms inte vara beläget i ett område med risk för markföroreningar, luftföroreningar eller översvämningar. Inte heller anses projektet nämnvärt påverka landskapskaraktären i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta utreds till viss del inom programarbetet för Östberga och kommer studeras mer utförligt under planprocessen. En möjlig kompensation är att området mellan Åbyvägen och tillkommande bebyggelse anläggs med samma vegetationstyp som försvinner. Då återskapas den ekologiska värdekärnan och det ekologiska spridningssambandet för pollinatörer.

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 2012-2015 ”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 relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har gjorts för Östbergaprogrammet. Där har målpunkter och problemområden för barn och ungdomar som lever i Östberga studerats. Inom markanvisningsområdet finns ingen målpunkt redovisad för någon ålderskategori. Dock visar barnkonsekvensanalysen att Östbergabacken och Åbyvägen är problematiska då de utgör fysiska barriärer för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Konsten kommer att planeras gemensamt för Östberga programområde och utredas närmre i samband med det kommande inriktningsbeslutet för området.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Markanvisningen ingår som en del av Östbergaprogrammet som har ett utredningsbeslut. De åtgärder som kommer krävas för att genomföra detaljplanen kommer att ingå i det inriktningsbeslut som kommer att tas för av Östbergaprogrammet. Ett inriktningsbeslut förväntas kunna tas kvartal 4 2017. Det blir således nästa beslutstillfälle som berör det aktuella området. Genomförandebeslut planeras preliminärt till 2019.

Innan detaljplanen för det aktuella markanvisningsområdet antas ska en Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med bolaget.

Risker och osäkerheter

Projektet består av de så kallade Stockholmshusen vars mål bland annat är att planläggningen ska följa en stram tidplan. Detaljplanen föreslås starta innan programmet för Östberga är antaget. Det finns således en risk att vissa förutsättningar som ges i programmet inte blir aktuella om programmet inte antas eller kräver stora korrigeringar inom eller i anslutning till markanvisningsområdet. Skulle programmet försenas så att ett

inriktningsbeslut och senare ett genomförandebeslut blir lidande kan detta delprojekts tidplan påverkas negativt.

Övriga risker som kan påverka tidplanen är bland annat parkeringsfrågan och buller. Många frågor är redan undersökta inom programarbetet för Östberga vilket kan underlätta och effektivisera planläggningen.

Kommunikation

Kontoret har haft ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, trafikkontoret och miljöförvaltningen inom programarbetet för Östberga inklusive de exploateringsförslag som där har diskuterats.

Då projektet bara består av Stockholmshus har frågan om bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade inte ansetts vara aktuell. Dock är bolaget och staden överens om att tillskapa försöks- och träningslägenheter genom socialförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att det är positivt att det sker en förtätning i området kring Östbergahöjden vilket skapar fler bostäder, en tryggare miljö och ett större underlag för service och kollektivtrafik. Det är också positivt att det byggs fler hyresrätter i området som i dag till största del består av bostadsrätter.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto