

Handläggare
Elin Borglund
08-508 266 29

Till
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hålkälen 1 i Bandhagen till Bertil Strömberg Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hålkälen 1 till Bertil Strömberg Fastighets AB 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 29
Växel 08-508 276 00
elin.borglund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Bertil Strömberg Fastighets AB (nedan kallad Bolaget) har anmält intresse att utveckla egen tomträtt med ca 30-35 hyresrätter på fastigheten Hålkälen 1. Bolaget avser att riva befintligt garage och bygga bostäder på del av bostadsgården. Parkering avses lösas med 26-28 platser i nytt garage.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 1 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse om ca 30-35 hyresrätter på tomträttsfastigheten Hålkälen 1 i stadsdelen Bandhagen. Bolaget har inte tidigare erhållit någon markanvisning.

Markanvisningen gäller befintlig tomträtt som har potential att utvecklas med utökad byggrätt. Bolaget avser att riva befintligt garage och bygga bostäder på del av bostadsgården.

För området gäller detaljplan Pl. 0180-3544 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Fastigheten Hålkälen 1 består av bostadshus på 3-4 våningar som omger en stor, grön bostadsgård på tre sidor se Bild 1. På fjärde sidan, vid Fågelstavägen, omgärdas gården av en garagelänga, med öppningar mot Fågelstavägen.



Bild 1. Området idag.

Fågelstavägen är en relativt smal gata på ca 7,5 meter med en körbana på ca 5,5 meter. Det finns en parkeringsrad vid den östra sidan samt smala gångbanor på bägge sidor av gatan. Fågelstavägen har väldigt låga trafikflöden. Bostadsområdet ligger knappt 200 meter från Bandhagens centrum.

I stadsdelen Bandhagen finns bostadskvarter som består av lameller i fyra våningar samt punkthus i fyra till fem våningar. Bandhagens centrumbyggnad ligger strax söder om det aktuella området. Stadsdelen Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna lägenheter i flerbostadshus och cirka 68 % av beståndet är hyresrätter varav knappt hälften tillhör allmännyttan.

Ett program för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen” är framtaget och omfattar projekten Diabilden, Färgfilmen, Kopieramen, Framkallningen och Lådkameran.

I närområdet finns följande projekt, se Bild 2:

1. I kv. Ramsökaren har Svenska Hus i Stockholm AB byggt ca 160 hyresrätter vid Bandhagens f.d. gymnasium. Ny detaljplan är under framtagande med ca 60 hyresrätter.
2. I kv. Diabilden har Bo Rätt i Stockholm AB (BORIS) år 2010 erhållit markanvisning för 80-150 bostadsrätter.

Bolaget fick senare utökad markanvisning av ca 80 hyresrätter under år 2011.

I samma område, Diabilden anvisades ca 70 hyresrätter till Svenska hus i Stockholm AB.

3. I kv. Lådkameran markanvisades cirka 180 – 200 hyresrätter år 2015 till AB Familjebostäder, varav cirka 80 Stockholmshus.
4. I kv. Färgfilmen markanvisades 50 hyresrätter till AB Familjebostäder år 2012.
5. I kv. Framkallningen markanvisades ca 70 bostadsrätter år 2014 till Wallenstam AB.
6. Filmen 1 är ett projekt med ca 50 bostadsrätter. Maxera är byggherre.
7. Filmen 2 innehåller ca 50 hyresrätter. Här har AB Familjebostäder erhållit en markanvisning för Stockholmshusen.
8. I kv. Brandbotten markanvisades ca 75 st bostadsrätter till Wallenstam AB.

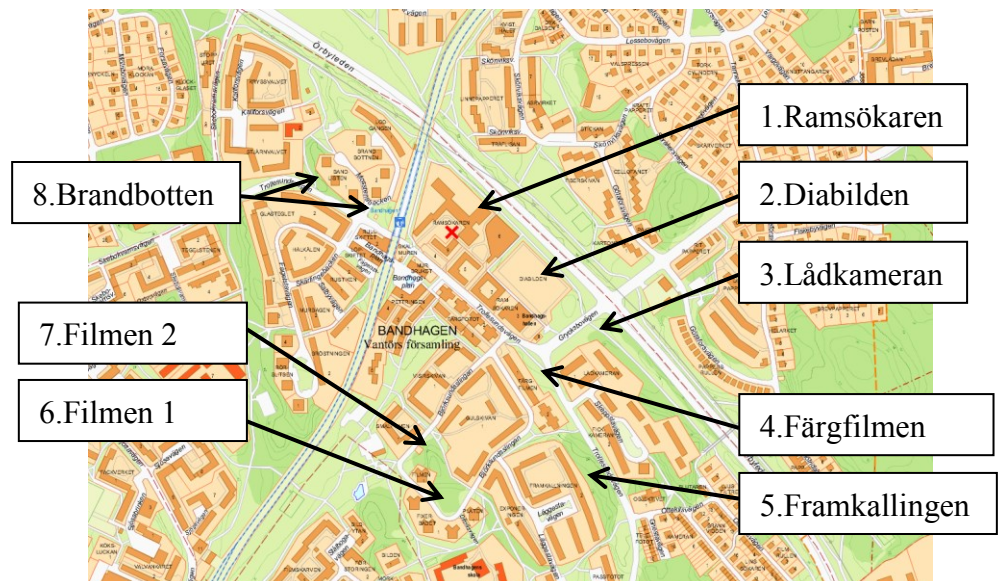


Bild 2. Projekt lokaliserat vid fastigheten Hälkälen 1:s närhet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 30-35 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. En förutsättning för att genomföra förslaget är att riva befintligt garage för att möjliggöra ny bebyggelse. Det är viktigt att gården inte bebyggs dels ur boendemiljösynpunkt och för att säkra gårdsytor med tillräckligt solinsläpp. Bebyggelsen bör istället planeras längs Fågelstavägen där garaget står idag. Bolaget avser att bygga ett flerbostadshus längs Fågelstavägen.

Det lägesbaserade parkeringstalet för bil föreslås sättas till 0,5 platser per lägenhet. Till detta ska 10 % för besöksparkering anordnas på kvartersmark..



Bild 3. Föreslagna markanvisningsområdet.

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.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1 mnkr.

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. Eftersom planläggning föreslås på befintlig tomträtt ska Bolaget bekosta samtliga kostnader som t.ex. ledningsomläggning, markföreningar samt förrättningskostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 30-35 lägenheter upplåtna med hyresrätt vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8500 lägenheter och 4250 hyresrätter under 2017. Projektet inryms i målet om att markanvisa 2 300 bostäder i tunnelbanans influensområde.

Den aktuella exploateringen avser 30-35 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen finns 68% lägenheter i hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är trafikbuller från gata.

Projektet ska säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom projektet. Idag leds dagvattnet från fastigheten Hålkälen 1 till Henriksdals reningsverk. Behov av fördröjning i samband med kompletteringsbebyggelse kan behöva prövas i form av stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering. Området kan komma att påverkas av ökad nederbörd och klimatpåverkan.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönstrukturen och på de ekologiska värdena då den föreslagna exploateringen sker på befintlig tomträtt.

Projektet är inte lokaliserat i eller vid områden med rekreativvärden. Det finns inga kända fornlämningar i området eller miljöfarliga och industriella verksamheter. Vid rivning av garage bör uppmärksamhet riktas mot eventuella föroreningar i mark och byggnader.

Området ligger ca 100 meter från Bandhagens centrum och tunnelbana.

Hålkälen är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom inga större värdefulla grönytor tas i anspråk är det inte aktuellt med grönkompensation i detta fall.

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 är 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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon direkt negativ påverkan på barn eftersom det finns en bebyggelse inom tomträten idag.

Konstnärlig utsmyckning

Staden har i princip inga utgifter i detta projekt, varför det inte är aktuellt att avsätta medel till offentlig konst.

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 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Planläggning föreslås på befintlig tomträtt. Staden har inga kända risker och osäkerheter i projektet. Bolaget tar kostnader för projektering, utbyggnad, ledningsomläggning samt fastighetsbildning.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett behövligt tillskott av bostäder genom 30-35 hyresrätter. Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet ligger i ett kollektivtrafiknära område och det finns potential att skapa en trevlig och mer levande miljö. Projektet bidrar till att öka både trivsel och säkerhet i området.

Slut

Bilagor

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal