



Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
Britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Arkivfotot 2, Mikrofilmen 1 och del av Örby 4:1 i Högdalen till Granen Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Arkivfotot 2, Mikrofilmen 1 och del av Örby 4:1 till Granen Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markanvisningen gäller ca 120 lägenheter utmed Harpsundsvägen nära Högdalens centrum. Granen Bostad AB vill köpa marken och bygga ca 120 bostadsrätter. Bolaget och kontoret vill dock hålla öppet för att en del av bostäderna kan komma att bli hyresrätter och att marken för dem då upplåts med tomträtt.

En svårighet som skall behandlas i det fortsatta planarbetet är hur bostäderna kan få en god bullermiljö, eftersom de är utsatta för buller från flera håll.

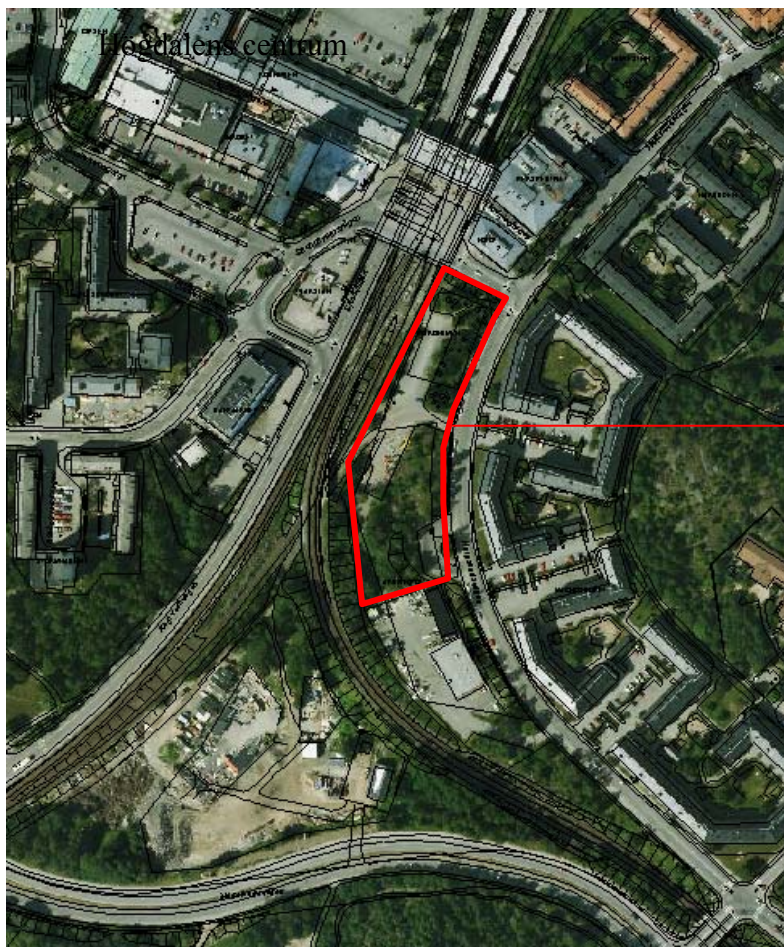
Markanvisningen är en del i genomförandet av "Program för kv Arkivfotot mm.", (2004). Programmet innehöll förslag till nya bostäder, en ny gång- och cykelväg samt investeringar i de offentliga miljöerna kring Högdalens centrum. I och med detta projekt är alla beslutade investeringar kopplade till programmet finansierade.

Om samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter och marken därmed säljs beräknas försäljningsinkomsterna bli drygt 40 mnkr. Projektets investeringsutgifter beräknas bli ca 8 mnkr. Projektet bedöms medföra ett ekonomiskt överskott om ca 32 mkr. Om en del av projektet blir hyresrätter och marken upplåts med tomträtt minskar överskottet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007.

Bakgrund

Granen Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning utmed Harpsundsvägen i Högdalen, där de vill bygga ca 120 bostadsrättslägenheter.



Område för
markanvisning

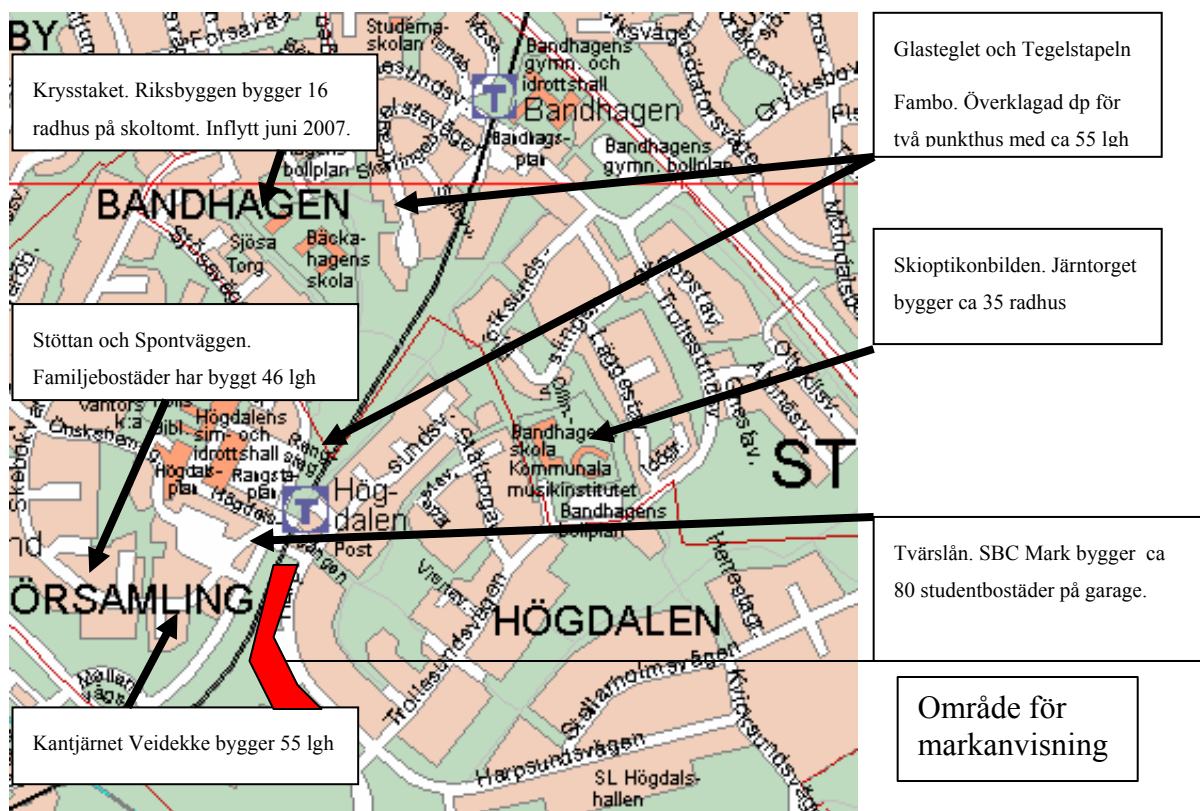
Området har ingått i ett program för nya bostäder söder om Högdalens centrum, som gatu- och fastighetsnämnden, stadsdelsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om 2004/2005.

Gällande detaljplan anger industriändamål för större delen av det berörda området. I dag används det delvis som parkering, delvis som upplagsområde. Det senare är utarrenderat halvårsvis. Området innehåller också en del naturmark och en vändslinga för buss.

I samband med Dennisförhandlingarna var platsen aktuell för infartsparkering i parkeringshus.

På andra sidan Harpsundsvägen finns 50-talsbebyggelse i fyra våningar. I Högdalen är 70 % av lägenheterna hyresrätter varav ca 50 % i allmännyttan. 25 % av lägenheterna är ettor, 33 % är tvåor, 26% är treor och 15 % är treor eller större. I stadsdelen finns 6% småhus.

Kartan redovisar pågående bostadsprojekt i stadsdelen.



Tidigare beslut

Området för markanvisningen har ingått i ett program för nya bostäder söder om Högdalens centrum. Som underlag till programmet genomfördes parallella uppdrag under 2002 av tre arkitektfirmor. Nedanstående beslut har fattats i samband med programmet.

Redovisning av parallella uppdrag och startpromemoria för planläggning av kv Arkivfotot mm. *Sbn 2004-04-19*

Ändrad detaljplan för kvarteret Arkivfotot mm i Högdalen. Remiss av programförslag. *Gfn 2004-10-12*. Nämnden var positiv till programmet, men gav kontoret i uppdrag att se över kostnaderna.

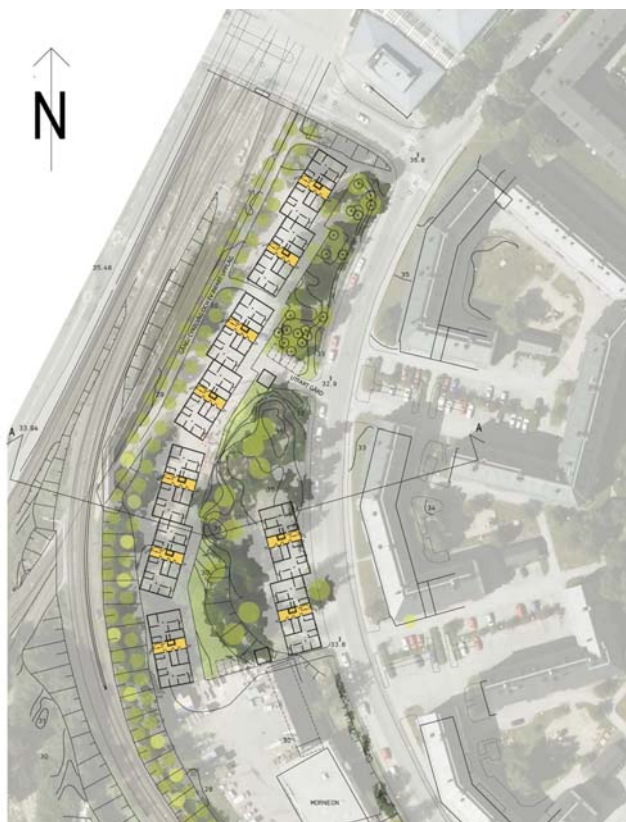
Redovisning av programsamråd för nya bostäder i kv Arkivfotot mm i Högdalen. *Sbn 2005-01-21*. Programmet hade bland annat remitterats till stadsdelsnämnden som var positiva till bostadsförslagen.

Ändrad detaljplan för kv Tvärslån i Högdalen. *Gfn 2005-05-12*. I tjänsteutlåtandet redovisades översynen av kostnaderna enligt uppdraget från gfn 2004-10-12.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv 3 år 2007. När överenskommelse om exploatering och köpeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden besluta om detta, preliminärt kv 2 år 2008. Eftersom investeringsutgifterna beräknas understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

Utbyggnadsförslag

Förslaget till ny bebyggelse innehåller ca 120 lägenheter i sju lamellhus om 6 våningar som bildar skärm mot tunnelbanan samt två lamellhus i 4 våningar som bildar skärm mot Harpsundsvägen. Utmed Harpsundsvägen och mellan husen lämnas natur. Under husen finns parkeringen i garage.



Föreslagen bebyggelse utmed Harpsundsvägen, ca 120 lgh

Exploaterings storlek och utformning kommer att provas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

I skissen är en av anslutningarna till garage och gård via grannfastigheten Arkivfotot 2. Det förutsätter en överenskommelse med tomträttshavaren för Arkivfotot 2, Morneon AB. Utan en sådan överenskommelse kan bostäderna klara sig med bara en in- och utfart.

Den planerade gång- och cykelvägen från Bandhagen/Högdalen till Rågsveds friområde skall passera mellan tunnelbanespåret och de nya bostäderna och ansluter till Harpsunds-vägen mellan bostäderna.

I övrigt kan de nya bostäderna ansluta till befintlig infrastruktur i området.

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 för bostäderna skall säljas till ett överenskommet pris om 3 300 kr/m² ljus BTA. I priset har hänsyn tagits till att parkering för bostäderna skall ske i garage samt att området är bullerutsatt från flera håll. Köpeskillingens storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter i Söderort för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007.

Detta är den första markanvisning för bostäder Bolaget får i staden. Platsen ingår i det område som Familjebostäder och Seniorsgården fick markanvisning för på ospecificerade platser i Högdalen år 2002. Båda har förklarat att de inte är intresserade att av bygga utmed Harpsundsvägen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till ett överenskommet pris om 3 300 kr/m² ljus BTA. Intäkterna för staden blir då ca 40 mnkr.

Bolaget och kontoret vill hålla öppet för att en del av bostäderna kan komma att bli hyresrätter och att marken för dessa då upplåts med tomträtt. Om en del av bostäderna blir hyresrätter blir inkomsterna för staden lägre.

Projektet innebär investeringsutgifter om ca 8 mnkr. Ca 5 mnkr av dessa går till upprustningar i offentliga miljöer i centrum och den gång- och cykelväg till Rågsveds friområde, som beslutades om i samband med programmet för Högdalens centrum (gfn okt 2004 och maj 2005). Därmed är samtliga beslutade åtgärder i programmet finansierade (sammanlagt ca 23 mnkr). Övriga kostnader för stadens del i projektet är eventuell ersättning av bussvändslangan och administration.

Byggherren skall stå för kostnaden för framtagandet av detaljplanen och VA-anslutning.

Byggherren står också för kostnaden för utformandet den del av gång- och cykelvägen mot Rågsveds friområde som berörs och måste samplaneras med bostäderna. Staden står för anläggningskostnaden av gång- och cykelvägen.

Det är möjligt att grannfastigheten Arkivfotot 2 kommer att beröras av exploateringen. Bolaget står i så fall för alla kostnader som är förknippade med detta.

De framtida driftskostnaderna för stadens del kommer endast marginellt att påverkas.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Det gäller även om en del av bostäderna blir hyresrätter och marken för dem upplåts med tomträtt. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Bebyggelsen har funnits med i ett detaljplaneprogram där miljöfrågorna behandlats av ansvariga nämnder. Den enda miljöfråga som remissinstanserna tog upp är bullerfrågan. Bostäderna kommer att omges av buller från tre håll. Bostäderna är därför placerade för att skapa en tyst gårdsmiljö. Även andra anpassningar av byggnaderna kommer att krävas för att bostäderna skall få en god ljudmiljö.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området för exploateringen är till största delen planlagd som industrimark. Exploateringen bedöms inte minska ytan för parkmark. Projektet bidrar till finansieringen av en gång- och cykelvägen som gör det stora Rågsveds friområde lättillgängligt från Högdalen.

- Tillgänglighet

Normerna för tillgänglighet till bostäderna klaras bland annat genom höjdskillnaderna på den relativt kuperade tomten tas upp med garageplanet. Garaget får hiss till alla lägenhetsplan och entréerna nås även med bil i markplan.

Gång- och cykelvägen mellan Högdalen och Rågsveds friområde skall gå relativt plant utmed spåret och under Skedbokvarnsvägen. Den får en tillgänglighetsanpassad anslutning till Harpsundsvägen mellan de nya husen.

Tillgänglighetsfrågorna skall studeras vidare i planskedet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer inte att projektet har någon negativ inverkan på barn. Den föreslagna bebyggelsen spar i stort sett all ”lekbar” skog i det berörda området.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till hösten år 2008 och första inflyttning till år 2010.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv 4 år 2007. Därefter skall exploateringsnämnden fatta beslut om överlåtelse av mark, när avtal om markköp är träffat med exploatören, preliminärt kv 2 2008.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Eftersom programmet remitterades 2004 har flera berörda förvaltningar yttrat sig över bostäder på platsen. Samtliga har varit positiva, utom miljöförvaltningen och SL som ifrågasatte bostäderna av bullerskäl.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan för området. Planläggningen är påbörjad genom "Program för nya bostäder i kv Arkivfotot mm." (2004). Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om fortsatt planläggning av området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är bra att kunna bygga relativt många nya bostadsrätter på denna lågt utnyttjade yta nära Högdalens centrum. En oordnad, grusad parkering, som periodvis används som uppställning för skrotbilar och husvagnar, ersätts härigenom med bostäder som kommer att ge en stadsmässig inramning till Harpsundsvägen. Genom att spara skogspartiet närmast Harpsundsvägen får både de nya bostäderna och de befintliga vid Harpsundsvägen en vacker boendemiljö. Det fortsatta planarbetet får säkerställa att de också får en god ljudmiljö.

Kontoret skall tillsammans med SL finna en ersättning för bussvändslingan som berörs, möjligen finns plats i Högdalens industriområde.

Projektet kommer att innebära intäkter för staden genom markförsäljningen på ca 40 mnkr. En del av intäkterna kommer att gå till de välbehövliga upprustningarna av Högdalens centrum och gång- och cykelvägen till Rågsveds friområde som redan är beslutade. Det är positivt att de genom detta projekt slutligen också är finansierade.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut