



Germund Larsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 276 00
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Markanvisning för bostäder invid fastigheten Tegelstenen 3 i Bandhagen till Riksbyggen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder invid fastigheten Tegelstenen 3 till Riksbyggen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

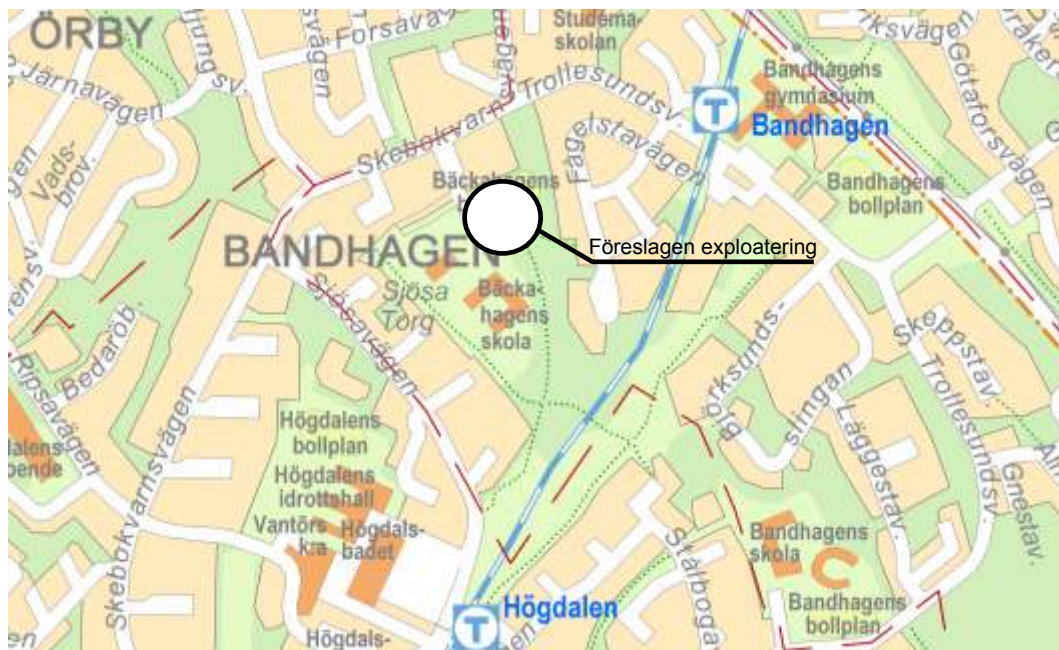
Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Riksbyggen vill bygga 25-30 bostadsrättslägenheter på Bäckahagens bollplan i Bandhagen. Bollplanen flyttas söderut, närmare Bäckahagens skola, och beläggs med konstgräs.

Marken föreslås säljas för 5000 kr/kvm. Projektet bedöms ge ett överskott till staden. Kontoret får utgifter för omläggning av en gångväg samt ny parkerings- och angöringsplats för skolan. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-03-05. Utgifterna omfattar mindre än 10 Mkr, varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.



Översiktskarta

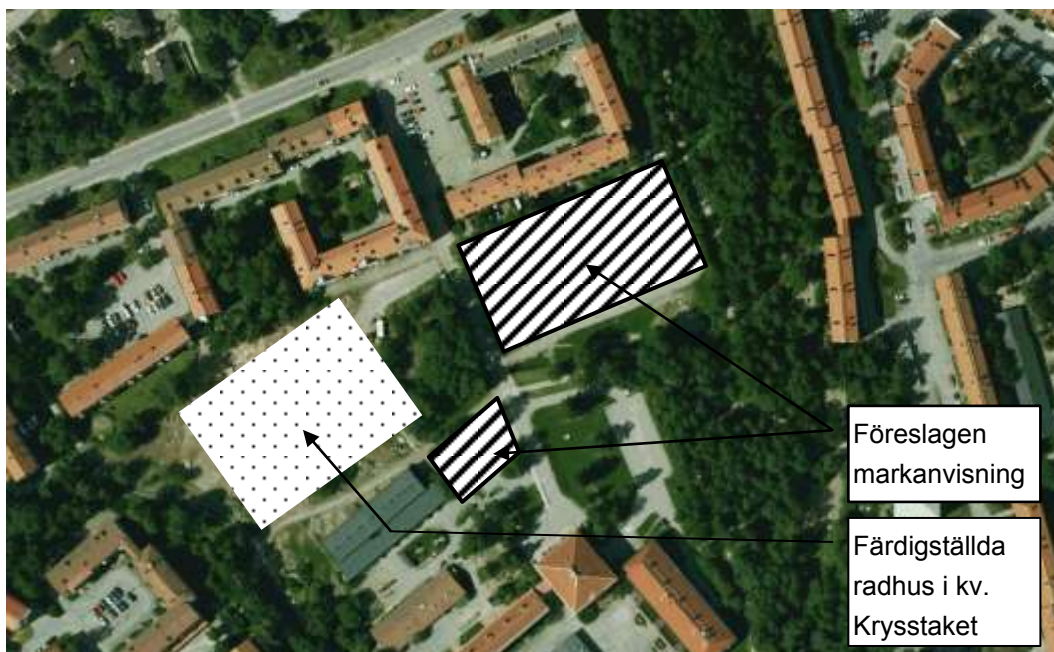
Bakgrund

Riksbyggen har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för 25-30 lägenheter på Bäckahagens bollplan i den västra delen av stadsdelen Bandhagen. Projektet förutsätter att bollplanen, som idag är en grusplan, beläggs med konstgräs och flyttas närmare Bäckahagens skola. Idrottsförvaltningen är positivt inställda till detta och ser ett behov av en konstgräsplan i området, något som också kan frigöra andra idrottsytor för bostadsbebyggande

I Bandhagen finns 97% av bostäderna i flerbostadshus. Från den aktuella platsen är det dock mycket nära till Örby, där småhusen dominerar. Av lägenheterna i flerbostadshus är fördelningen i Bandhagen bostadsrätt 27 %, allmännyttig hyresrätt 36 % och övrig hyresrätt 37 %. Platsen är väl kollektivtrafiksörjd med korta gångavstånd både till tunnelbana och buss.

Två byggprojekt är aktuella i närheten av den aktuella platsen. I kvarteret Krysstaket har Riksbyggen byggt 16 bostadsrättsradhus med inflyttning sommaren 2007 och Familjebostäder bygger ett nytt punkthus med 30 lägenheter i kvarteret Glasteglet med beräknad inflyttning hösten 2008.

Den nuvarande bollplanen är planlagd för idrottsändamål. Platsen dit bollplanen föreslås flyttas är planlagd dels som park och dels för allmänt ändamål.



Ortofoto

Tidigare beslut

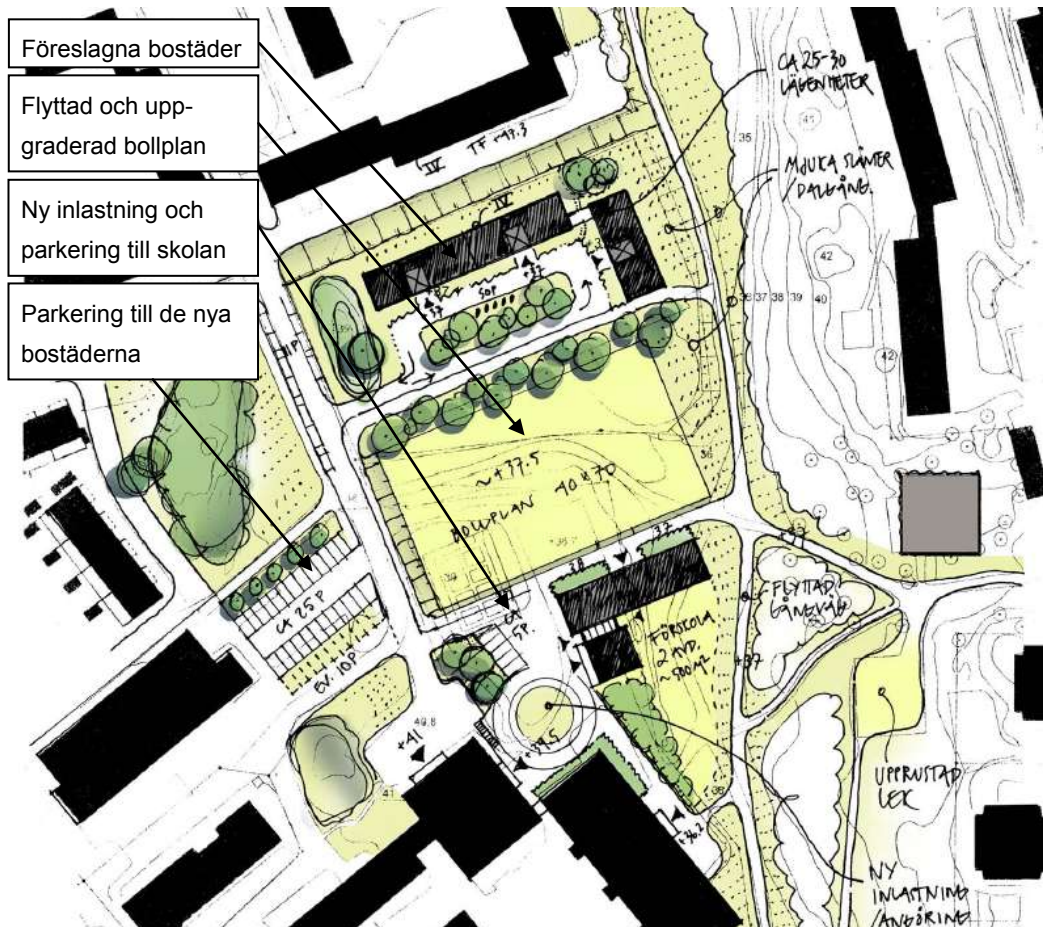
Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen av ärendet. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Enligt Riksbyggens förslag uppförs två vinkelställda lamellhus i fyra våningar med 25-30 lägenheter på Bäckahagens bollplan. Parkering ordnas lite längre söderut och på andra sidan infarten till Bäckahagens skola. Denna mark föreslås också anvisas till Riksbyggen.

Som ersättning för den grusplan som tas i anspråk anläggs en ny, konstgräsbelagd bollplan mellan de föreslagna bostäderna och skolan. Här finns idag skolans parkering, en trädbevuxen parkyta öster om parkeringen samt en gräsyta med några uppvuxna träd. Skolans parkering ersätts på ett mera utrymmeseffektivt sätt än idag, söder om den nuvarande parkeringen.

Den förskola som redovisas i skissen nedan kommer sannolikt inte till utförande, eftersom det inte längre finns något behov av den.



Planskiss (Orrberg Arkitektkontor AB)

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. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Bolaget har under de senaste tre åren fått en markanvisning på 40 lägenheter.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-04-02 (dnr E07-384-1567).

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5000 kr/m² BTA, vilket beräknas ge staden en försäljningsinkomst om 12,5 – 15 Mkr.

Bolaget skall stå för plankostnader, VA-anslutning och samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet. Projektet innehåller inte någon tillkommande gata. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen

ligger på Riksbyggen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Stadens utgifter i projektet består av en ny parkeringsplats och angöringsväg till skolan, samt omkring 160 meter ny gångväg som måste läggas om för att den nya bollplanen ska få plats. Utgifterna omfattar mindre än 10 Mkr, varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms ge ett överskott som överstiger kostnaden för en konstgräsplan, 10-11 Mkr. Konstgräsplanen kommer att finansieras inom idrottsnämndens budget. Stadens utgifter för exploateringen – förutom konstgräsplanen – finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

- Miljökonsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Den mark som exploateras är mestadels kvartersmark, men en mindre del parkmark tas i anspråk i den östra delen av den planerade konstgräsplanen. Det är viktigt att konstgräsplanen skjuts så långt västerut som möjligt för att respektera det nord-sydliga park- och dalstråk som löper öster om den aktuella platsen.

Kontoret återkommer med kompensationsåtgärder under planremissen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet innebär också att nya bostäder kan tillföras i ett kollektivtrafikhärläge.

-Påverkan på barn

Uppgraderingen av Bäckahagens bollplan är en stor satsning på en idrottsyta som används flitigt av barn och ungdomar. I övrigt bedöms projektet ha liten påverkan på barn.

Genomförande och tidsplan

Projektets tidsplan är ännu osäker. Planarbetet beräknas sätta igång under hösten 2008. Byggherren räknar därefter med byggstart två år senare och inflyttning december 2011. Kontoret återkommer vid planremissen med tidplan och genomförande för anläggandet av den nya idrottsplatsen.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, idrottsförvaltningen och SISAB.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär att nya bostäder tillskapas i ett grönt och tyst läge, där det är nära till kollektivtrafik och skola. Den mark som tas i anspråk kan idag upplevas som ineffektivt utnyttjad, varför en förtätning bör kunna komma till stånd utan att platsens kvaliteter försvinner. Den förädling av bollplanen som konstgräsbeläggningen innebär, kan också frigöra någon annan bollplan i närområdet för bostadsbebyggande.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut