



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-05

Markanvisning för hyresrättsbostäder inom del av Älvsjö 1:1 invid kvarteren Kolryssen och Kolbotten i Hagsätra till Svenska Bostäder AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 invid Kolryssen 1 och Kolbotten 1 till Svenska Bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markanvisningen till Svenska Bostäder AB möjliggör ca 250 nya hyreslägenheter i Hagsätra. Förslaget innehåller åtta nya punkthus på och i anslutning till Svenska Bostäders tomträttsfastigheter Kolryssen 1 och Kolbotten 1. Den anvisade marken är ca 6000 m² skogsmark (parkmark) av stadens fastighet Älvjö 1:1.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.



Bakgrund

Svenska Bostäder har kommit in med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på och invid sina tomträttsfastigheter Kolryssen 1 och Kolbottnen 1 i Hagsätra. Efter att ha bearbetat förslaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret önskar de nu få markanvisning för kunna bygga ca 250 hyreslägenheter. Cirka en tredjedel av marken för de nya bostäderna ryms på befintliga tomträttsfastigheter, resten tar i anspråk mark som i dag är parkmark.

En förutsättning för de fem västra husen är att bebyggelsen på Kolryssen 2 rivs. Micasa har tomträtten för Kolryssen 2 och driver där ett korttidsboende för gravt utvecklingsstörda barn. Svenska Bostäder förhandlar med Micasa om att byta mark och byggnad på Kolryssen 2 mot Svenska Bostäders byggnad på Glanshammarsgatan 16. Där har Svenska Bostäders sitt lokalkontor i dag. Byggnaden har goda förutsättningar för korttidsboende, bland annat har den direkt tillgång till den fina parken Milan.

Marken för de nya bostäderna är planlagd för bostäder och park.

Bostäderna på Kolryssen 1 och Kolbottnen 2 byggdes samtidigt som resten av Hagsätra i början av sextiotalet. Norr om den föreslagna bebyggelsen ligger ett område med bostadsrätter från åttiotalet.

I Hagsätra är endast ca 7 % av bostäderna småhus. Ca 70 % av bostäderna i flerbostadshusen är hyresrätter. Av dessa tillhör ca 45 % allmännyttan.

Under 2000-talet har cirka 300 bostadsrätter färdigställts i stadsdelen och ytterligare 50 är under inflyttning. Inga hyresrätter har kommit till i stadsdelen på senare tid.

Lägenheternas storlek i Hagsätra

1 rok	10%
2 rok	20%
3 rok	42%
4 rok	22%
5 rok e större	6%

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

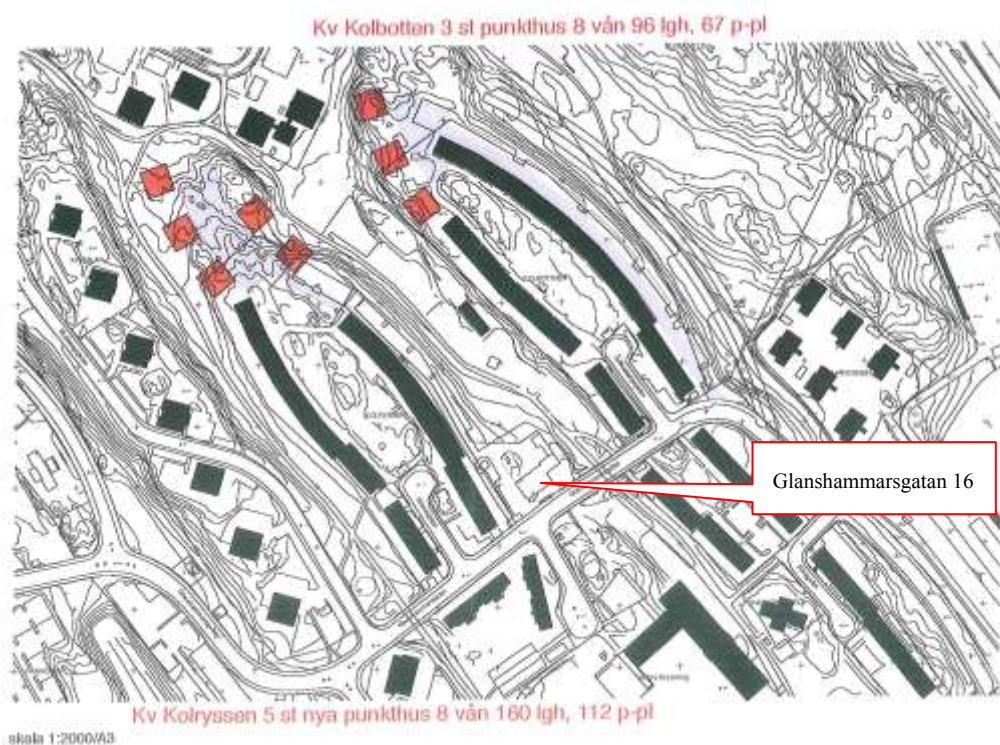
Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250 lägenheter i åtta punkthus. Svenska Bostäder föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkeringen planeras som markparkering. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Skisserna visar plats för ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. I den fortsatta planeringen ska Svenska Bostäder utreda hur parkeringstalet 1 plats per lägenhet kan uppfyllas.

En del av projektet är beroende av att Micasa och Svenska Bostäder kommer överens om evakuering Kolryssen 2. Markbytet innebär att Micasa, som är tomrätthavare för fastigheten Kolryssen 2, övertar byggnaden och får ny tomträttsupplåtelse på Glanshammarsgatan 16.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att provas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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 upplåtas med tomträtt.



del av Kolryssen 1. Staden upplåter då den med tomträtt till Micasa.

Svenska Bostäder skall stå för de kostnader som husbytet innebär. Staden står för kostnader såsom fastighetsbildning mm.

Svenska Bostäder bekostar framtagandet av detaljplanen.

De nya husen är en komplettering till befintlig bebyggelse och kan utnyttja den infrastruktur som finns i området. De ska anslutas till de interna vatten- och avloppssystemen i Kolryssen 1 och Kolbotten 1.

Det väntas inte uppstå några större kostnader för kommunala anläggningar. Projektet kommer endast marginellt att påverka de framtida driftskostnaderna.

Staden får dock kostnader för grönkompensation.



Kontoret bedömer att exploateringen ger ett stort överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Svenska Bostäder. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur utsatt den är för buller. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi, markföroreningar, fornlämningsområden eller kulturmiljöer. Den berörs inte av någon verksamhet som kräver skyddsavstånd. Till närmsta tunnelbanestation är avståndet ca 700 m.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

De nya bostäderna tar i anspråk ca 6000 kvm parkmark och ca 2000 obebyggd tomtmark.

Ekologiskt kan man kompensera för ianspråktagen grönyta genom åtgärder i de ekbestånd som finns i Hagsätra. Även kompensationsåtgärder för att stärka rekreativvärdena i området kan komma ifråga. De kommer att presenteras vid planremissen. Hagsätra kommer emellertid även efter utbyggnaden ha god tillgång till natur och parker.

- Tillgänglighet

Området för markanvisningen är ganska kuperad. I den fortsatta planeringen får Svenska Bostäder visa hur entréer och gångvägar kan utformas så att de blir tillgängliga för alla.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och uppfylla målen i Vision 2030.

-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

Den nya bebyggelsen tar ett skogsparti i anspråk som är möjlig att används av barn för utevistelse och naturlek. Inom området finns dock god tillgång på natur och parker. Man bör i den fortsatta planprocessen studera hur barn använder området för att kunna spara viktiga lekplatser eller kompensera för dem i närmiljön.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Svenska Bostäder sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt hösten 2009. När tomträttsavtal är träffat med Svenska Bostäder ska genomförandebeslut fattas, preliminärt hösten 2011. Då exploateringsutgifterna väntas understiga 10 mnkr, kan genomförandebeslutet tas på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen bedömer att det finns behov av en treavdelnings förskola i projektet. De har också framfört önskemål om gruppbofasta i nybebyggelsen.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Eftersom en betydande del av projektet ligger på Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastigheter och är beroende av bolagets tillfartsvägar, ledningar mm anser kontoret att det är lämpligt att bolaget erhåller markanvisning för utvidgning av sina fastigheter. Svenska Bostäder bygger alltså vidare på befintlig bebyggelses infrastruktur.

Kostnaden för stadens del blir låg och projektet väntas ge ett betydande överskott. Kontoret avser att återkomma med konkreta förslag på grönkompensation i planremissen.

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

2008-10-15
TJÄNSTEUTLÅTANDE
E2007-513-02437



Slut