



Victoria Zimmermann Grönros
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 58
Victoria.gronros@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för radhus inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal, till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB 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

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Byggnadsfirman Viktor Hanson har ansökt om markanvisning för ett område inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal, mellan Perstorpsvägen och Mazarinvägen. Förslaget innebär ett tillskott på ca 15 radhus upplåtna med äganderätt. Området är idag obebyggt och består av en grönyta och är planlagt som park/allmän plats.



Om radhus byggs föreslås marken säljas till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Parterna har kommit överens om ett pris om 940 000 kr per radhustomt. Kontoret bedömer att projektet kommer att ge ett överskott till staden. Expertrådet har behandlat ärendet vid mötet den 2010-12-01.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) samt genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

Viktor Hanson (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 15 radhus i stadsdelen Sköndal, mellan Perstorpsvägen och Mazarinvägen.

Området är idag obebyggt och består av en grönyta som är kantad av träd och är planlagt som park/allmän plats. I ena änden av grönytan finns en liten lektyta som består av en sandlåda och några gungor samt en parkbänk. Omgivande bebyggelse består till övervägande del av småhusbebyggelse från 40-60 talet. Området nås med buss som trafikerar två olika tunnelbanelinjer (dels linje 18 mot Farsta Strand, dels linje 17 mot Skarpnäck), med bil (Nynäsvägen är belägen ca 500 m bort) och cykelvägar in till centrala Stockholm finns i nära anslutning. Farsta Centrum ligger på gångavstånd.

I Sköndal består 34 % av bostadsbeståndet av småhus och 66 % är flerbostadshus. Bostadsbeståndet består av ca 36 % bostadsrätter och 64 % hyresrätter. Allmännyttan har ingen del av bostadsbeståndet. Sköndal har en bra spridning på storleken på befintliga lägenheter i flerfamiljshus.

Tidigare markanvisningar, de senaste åren, är gjorda i Stora Sköndalsprojektet i östra Sköndal, till ett antal byggherrar.



Bild 2: Markanvisningens omfattning, mellan Perstorpsvägen och Mazarinvägen.



Bild 2: Ortofoto över området.

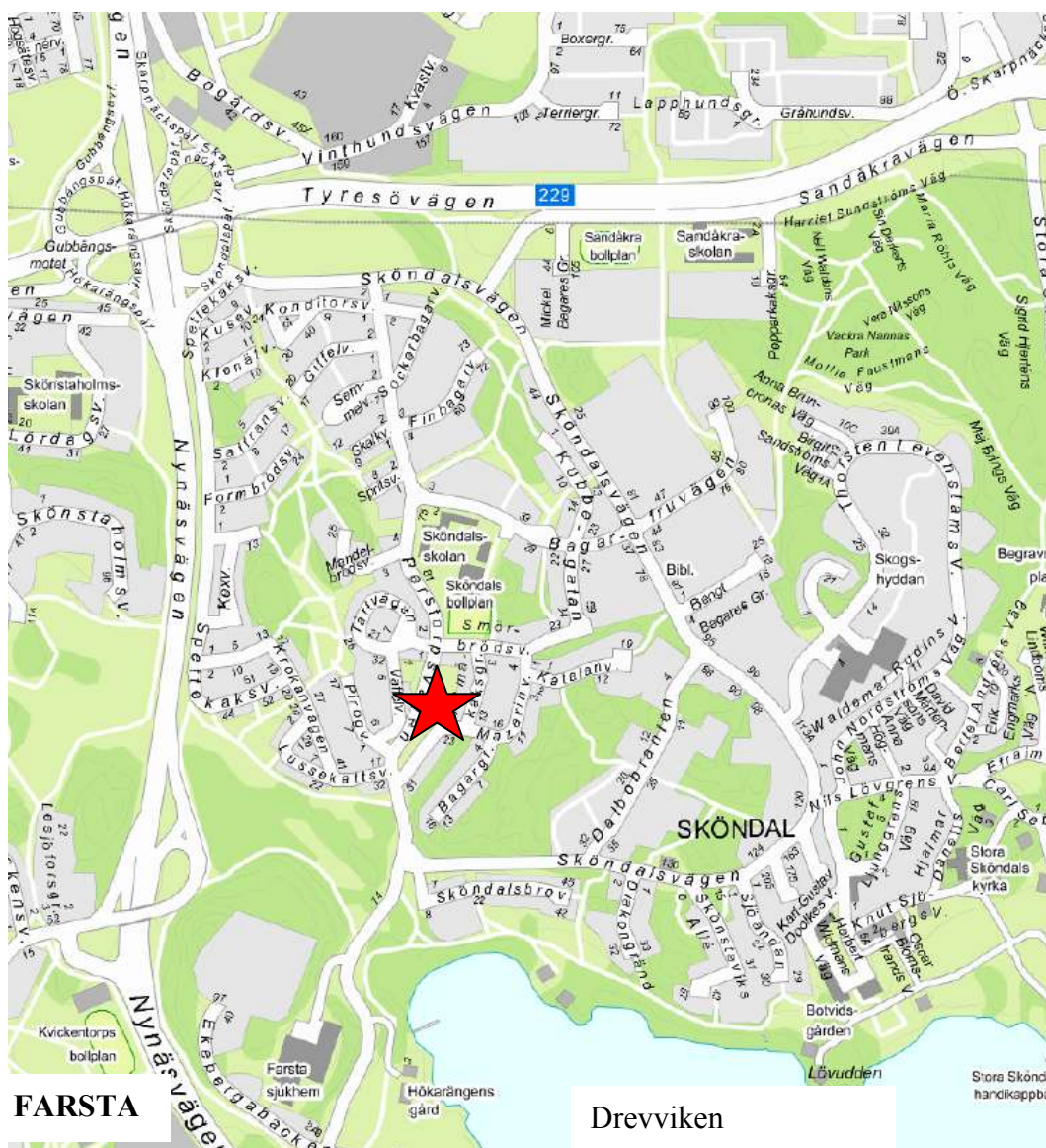


Bild 3: Projektets läge i Sköndal.

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 15 radhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas 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 föreslås säljas till Byggnadsfirman Viktor Hanson. Parterna har kommit överens om ett pris om 940 000 kr per radhustomt. Priset gäller värdetidpunkt september 2010. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet har godkänt ärendet den 2010-12-01 (dnr E2010-384-677).

Bolaget har under de senaste åren erhållit en markanvisning på anbud, om totalt 40 st bostadsrätter i Norra Djurgårdsstaden.

Under de senaste två åren har Veidekke samt Arklab sökt markanvisning på den aktuella platsen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) samt genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst åtgärder för eventuell grönkompensation. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till ca 14 mnkr.

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

Projektet bedöms ha marginell påverkan på drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde.



-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 om den kan placeras så att så många träd som möjligt kan bevaras.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som avser att markanvisas är i dag planlagt som park/allmän plats. Området är idag obebyggt och består av en gräsyta. I det fortsatta arbetet skall utredas hur den ianspråktaga markytan eventuellt kan kompenseras. Kontoret gör bedömningen att närheten till Dreviken och större sammanhängande grönytor/skogmark gör att området även efter exploateringen kommer att ha god tillgång till kvalitativ naturmark och goda möjligheter till rekreation.

- Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

-Måluppfyllelse

Projektet ligger i linje 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

Det är troligt att ytan används för spontanlek av de barn som bor i området. I närområdet finns dock ett flertal lekplatser och bollplaner av olika karaktär och storlek. Kontorets bedömning är därför att området inte lider brist på ytor där barn kan leka både spontant och under mer ordnade former.

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 Bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när beslut om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark skall fattas, preliminärt tredje kvartalet 2012.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på projektet som kan ge ett tillskott av bostäder i ett ostört läge, nära betydande naturvärden och kollektiva färdmedel. Fler boende i området kan dessutom ge ett ökat underlag för barnomsorg och kollektivtrafiken i området.

I det fortsatta arbetet med projektet skall studeras hur bebyggelsen kan placeras för att så många träd som möjligt skall kunna bevaras, och en eventuell kompensation för ianspråktagen naturmark skall också utredas. Även angöring till tomterna behöver studeras.

Projektet förväntas ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB.

Slut