



Christopher Pley
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 06
christopher.pley@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 i Örby till befintlig tomträttshavare Örby Centrum Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 till Örby Centrum Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Örby Centrum Fastighets AB har tomträtt på fastigheten Gengasen 4 i Örby. På fastigheten finns idag en centrumbyggnad med garage samt ett flerbostadshus. Tomträttshavaren och dess moderbolag planerar att riva den befintliga centrumbyggnaden och verksamhetsdelen i den låga kvartersbebyggelsen i öster. En ny 7-vånings byggnad uppförs inrymmande cirka 70-90 lägenheter med ett helt centrumplan i gatunivå. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.



Den nya byggnaden byggs fristående från befintlig låg kvartersbebyggelse med en ny öppning i öster mot Sködingevägen istället för dagens befintliga mot Gamla Huddingevägen.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden markanvisar en utökad byggrätt inom fastigheten till Örby Centrum Fastighets AB.

Kontoret bedömer att exploatering ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Örby Centrum Fastighets AB har tomträtt på fastigheten Gengasen 4 i Örby. På fastigheten finns idag en centrumbyggnad med garage samt ett flerbostadshus som totalt inrymmer 68 hyreslägenheter. Bolaget planerar att riva den befintliga centrumbyggnaden och verksamhetsdelen i den låga kvartersbebyggelsen i öster. En ny 7-vånings byggnad uppförs med ett helt centrumplan i gatunivå. Plan 1 ska omfatta kontorslokaler och plan 2-7 ska inrymma cirka 70-90 hyreslägenheter. Det befintliga garaget under centrumbyggnaden kommer att renoveras för att kunna inrymma cirka 130 p-platser. Den nya byggnaden byggs fristående från befintlig låg kvartersbebyggelse med en ny öppning i öster mot Sködingevägen istället för dagens befintliga mot Gamla Huddingevägen.

Centrumbyggnaden innehåller idag en livsmedelsbutik vars fortsatta utveckling är beroende av att den kan driva sin verksamhet utan avbrott. Av den anledningen kommer byggnadsarbetet att ske i etapper så att livsmedelsbutiken kan flytta in i nya lokaler innan de befintliga rivs.

I den låga kvartersbebyggelsen i öster bedrivs idag en fritidsgård av stadsdelsförvaltningen. Utrymme säkras för ungdomsgård och fritidsverksamhet samt andra verksamheter som kan bidra till fortsatt utveckling av ett attraktivt centrum.

Örby Centrum Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Hägerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till

HEFAB bygger hyresrätter för långsiktig förvaltning. I sammanklang med befintlig skolbyggnad i öster, kan en ny byggnad markera Örby som ett helhetssammanhang. Koncernen innehar idag ca 800 bostadslägenheter (cirka 49 300 kvm) och ca 12 000 kvm lokaler.

Fastigheten Gengasen 4 ligger längs med Gamla Huddingevägen. Öster om markanvisningsområdet ligger Örby skola, en röd tegelbyggnad som uppfördes 1905. Området är idag planlagt för bostäder och butiker, centrumbebyggelse samt bensinstation.

I stadsdelen Örby är cirka 56 % av lägenheterna bostadsrätter och 44 % hyresrätter. 25 % av lägenheterna är ettor, 33 % är tvåor, 25 % är treor och 17 % är fyror eller större (källa USK 2011).

Inga markanvisningar har gjorts i Örby under de senaste tre åren.

Tidigare beslut

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



Bild 1. Karta med markanvisningsområdet

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 70-90 lägenheter i flerbostadshus med parkeringsgarage under byggnaden med cirka 130 platser. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet



Bild 3. Föreslagen kompletterande bebyggelse

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

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. Marken avses upplåtas med tomträtt. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Byggherren ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 5000 lägenheter under 2012.



Övriga konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan för närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk för bebyggelsen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

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 negativ påverkan på barn.

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 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.



Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att livsmedelsbutiken finns kvar och att dess verksamhet inte påverkas allt för negativt av ombyggnaden. Stadsdelsförvaltningen vill ha kvar fritidsverksamheten i samma omfattning som idag.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge på mark som redan är ianspråktagen. Den föreslagna exploateringen sker utan ytterliga investeringar krävs för staden avseende gatunätet eller annan teknisk infrastruktur.

Slut