



EXPLOATERINGS
KONTORET

Bilaga nummer 4
Till tjänsteutl./mem
av den
Dnr E2012-513-00813

2009-05-18
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2008-513-02072

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

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

**Markanvisning för småhus inom fastigheten Örby 4:1, kv
Kopieramen mm i Bandhagen till Peab Bostad AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för småhus inom fastigheten Örby 4:1, kv Kopieramen mm till Peab Bostad 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

Sammanfattning

Peab vill bygga cirka 50 radhus och kedjehus vid kvarteret Kopieramen i Bandhagen. Bostäderna avses upplåtas med äganderätt. Området är planlagt för skoländamål men har förblivit obebyggt.

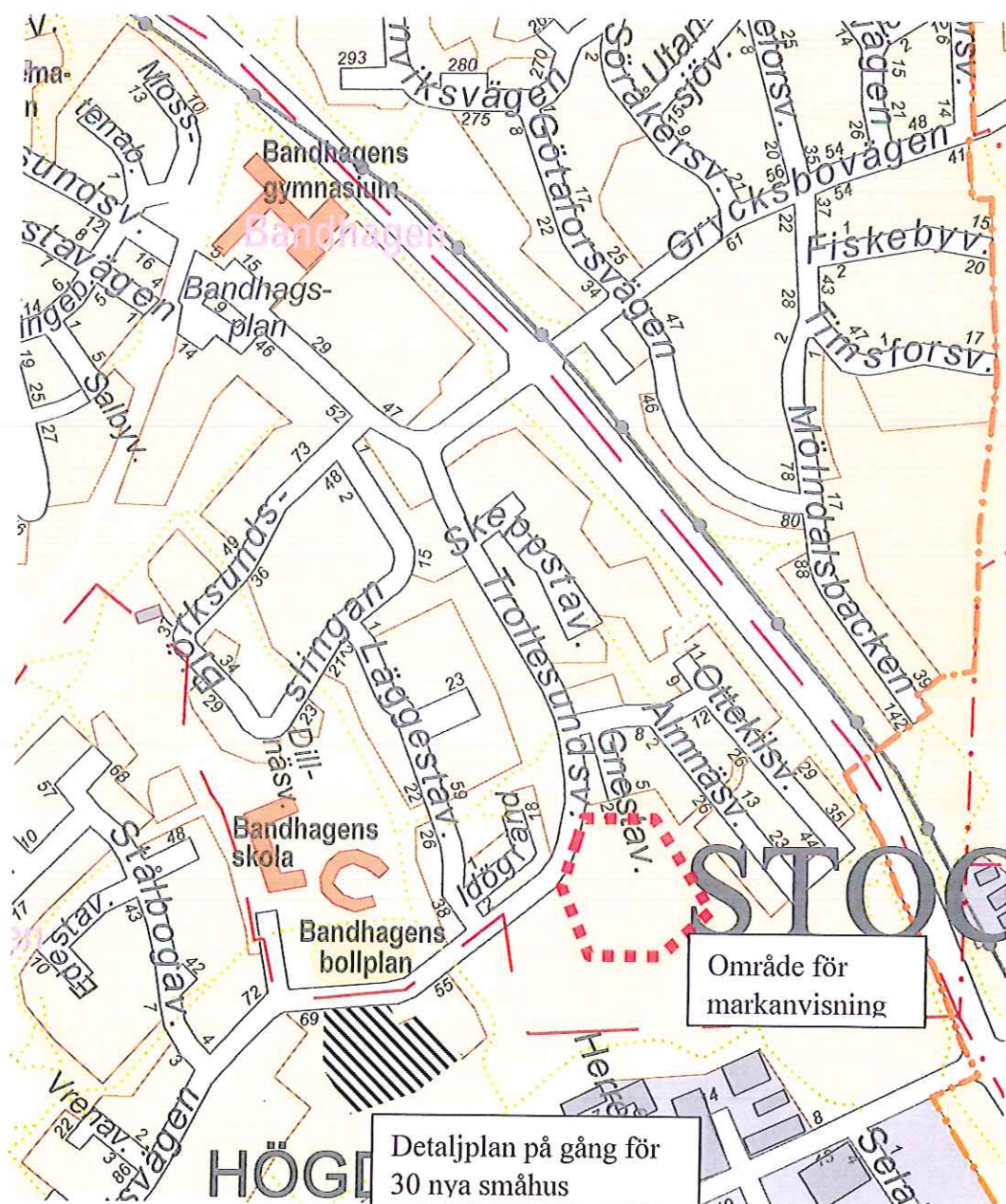
Marken föreslås säljas till marknadspris, men prispförhandlingarna är framskjutna med hänsyn till det osäkra marknadsläget. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Projektet bedöms inte innebära några investeringar för staden utom för grönskompensationsåtgärder och eventuellt en gångväg.

Bakgrund

Peab Bostads inkom redan 2003 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för detta område i Bandhagen. Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning tog fram en landskapsanalys för Bandhagen/Högdalen som underlag för bedömningar av ny bebyggelse i det kulturhistoriskt värdefulla Bandhagen. I denna konstaterades att det aktuella området var lämpligt att pröva för ny bebyggelse.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål (skola) och parkmark.





Bilaga nummer 4
Till tjänsteutl./mem
av den

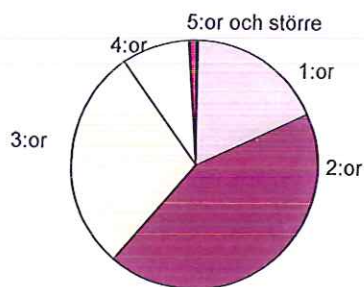
Dnr E2012-513-00813

2009-05-18
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2008-513-02072

Marken är kuperad och beväxt med skog. Närmast ligger ett småhusområde med bebyggelse från 50-talet.

Bara 3,5% av bostadsbeståndet i Bandhagen är småhus. Resten av Bandhagen är bebyggt med lameller och punkthus från 50-talet. I flerbostadshusen är 75% hyresrätter, varav knappt hälften är allmännyttans.

Lägenhetsstorlekar i Bandhagen



Det har tillkommit ett 50-tal radhus i stadsdelen sedan 2006. Genom ombyggnad av Bandhagens gymnasium har 120 hyresrätter tillkommit 2007. Familjebostäder har byggt ca 30 hyresrätter med inflyttning hösten 2008.

Planering pågår för ytterligare förtätning av stadsdelen. Detaljplan för ett trettiotal småhus med Järntorget som byggherre är under framtagande nära området för nu den aktuella markanvisningen.

Familjebostäder har påbörjat byggnationen av ett punkthus med 30 lägenheter i stadsdelen. En detaljplan för ett nytt hus med ca 25 lägenheter på gamla Bandhagens gymnasiums skolgård är klar för antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Riksbyggen och Husab har fått markanvisningar i Bandhagen för hus om ca 30 lägenheter vardera, där planeringen ännu inte har kommit igång.

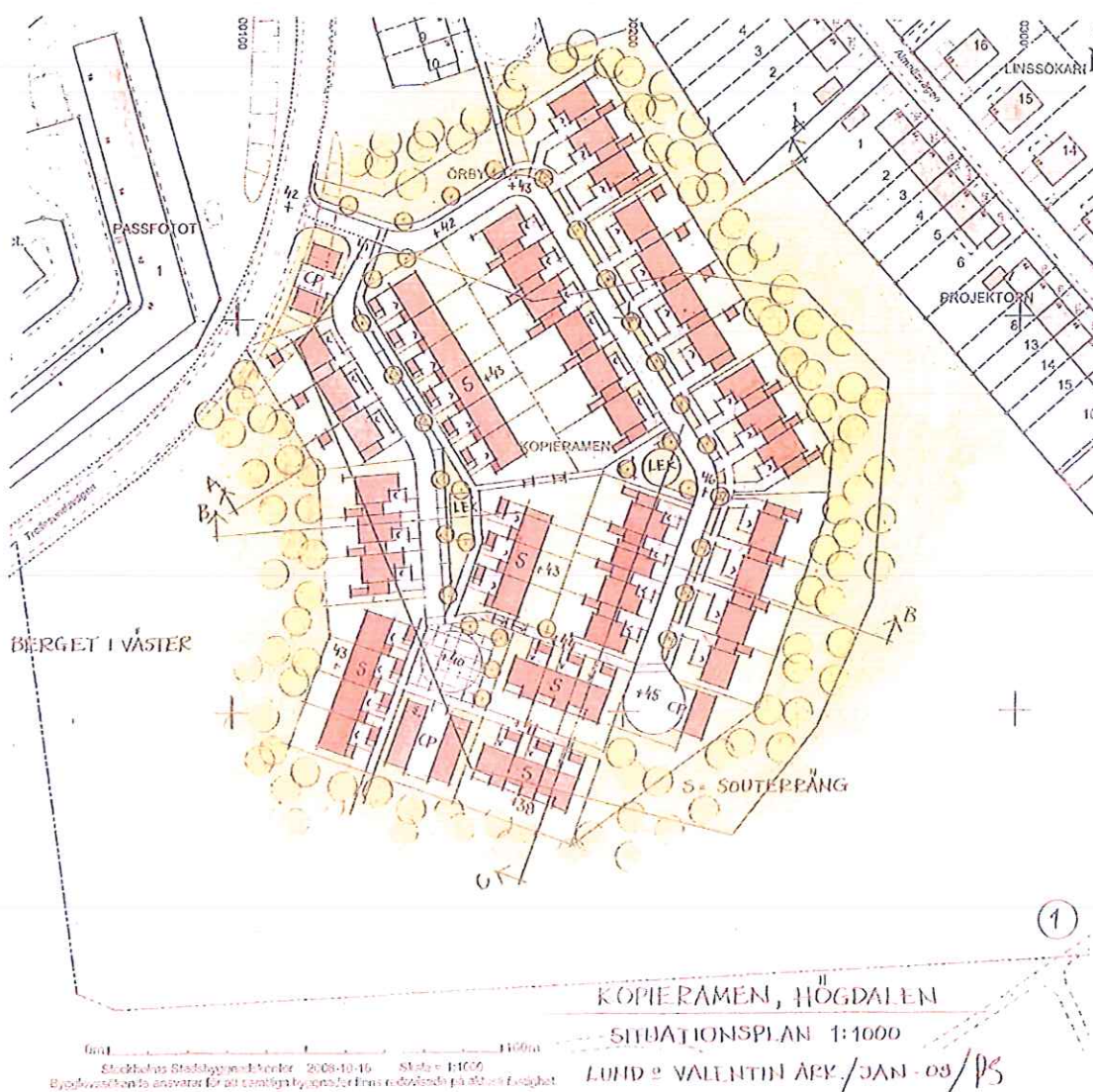
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 50 lägenheter i radhus och kedjehus. Bolaget föreslår att husen ska upplåtas med äganderätt. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Gatorna föreslås vara kvartersgator. Exploateringen 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 kommer att säljas till marknadspris.



Bilaga nummer 4
Till tjänsteutl./mem
av den
Dnr E 2012-513-00813

2009-05-18
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2008-513-02072

Förhandling om priset skjuts fram i tiden med hänsyn till det osäkra marknadsläget.

Peab skall anlägga två parkeringsplatser per hus.

Exploateringskontoret har fått in ansökningar om markanvisning för platsen från Grävlingsberg Fastighets AB, Husab Fastigheter AB, Järntorget Bostad AB samt Peab.

Peab bör få markanvisningen då bolaget har ett väl genomarbetat förslag med småhus som innebär en effektiv exploatering. Exploateringskontoret och stadsbyggandskontoret bedömer att området bör bebyggas med småhus. Det passar bäst på platsen och det är brist på småhus i stadsdelen. Järntorget, som också föreslagit småhus, har fått en markanvisning intill aktuellt område där detaljplaneläggning för ca 30 bostäder pågår. Grävlingsbergs Fastigheter AB och Husab Fastighets AB hade i huvudsak föreslagit flerbostadshus på platsen.

Peab har de senaste fem åren fått sju markanvisningar om sammanlagt cirka 400 lägenheter, alla i ytterstaden. Peab föreslås också få en markanvisning för ca 55 lägenheter i Rågsved vid detta nämndsammanträde.

Konsekvenser

-Ekonomi

Peab skall efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris. Förhandlingar om priset skjuts upp i väntan på att marknaden ska stabilisera sig.

Eftersom priset inte är klart är storleken på stadens intäkter i projektet osäker. Kontoret bedömer dock att exploateringen kommer att ge ett överskott till staden.

Staden får kostnader för grönkompensation för projektet. Eventuellt kan en parkväg behöva anläggas av staden. Kostnader för kommunala anläggningar väntas dock inte bli större än att inriktnings- och genomförandebeslut kan tas på delegation av kontoret.

De framtida driftskostnaderna påverkas marginellt.

Peab skall stå för plankostnader, VA-anslutning och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. 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. Projektet innebär att ett skogsområde som är planlagt för allmänt ändamål bebyggs med småhus. De miljökonsekvenser som särskilt bör utredas vidare är frågor kring lokala rekreativvärden och Bandhagens kulturhistoriska värde. De nya bostäderna ligger i ett viktigt parkstråk. Placeringen av husen och parkvägarna skall göras så att anpassningen och tillgängligheten till detta blir så god som möjligt.

Området är påverkat av buller från Högdalens industriområde och Trollesundsvägen.

Kontoret bedömer att det inte finns några andra miljöaspekter som kräver särskilda utredningar eller hänsyn.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

I stort sett hela området som föreslås för ny bebyggelse är planlagt som kvartersmark, men det är obebyggt och ingår i ett viktigt gröonstråk. Den grönmärk som tas i anspråk kompenseras genom kvalitetsförbättringar av kvarvarande grönmärk.

-Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan bör kunna utredas och lösas i det kommande planarbetet.

-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

Det har gjorts en grundlig barnkonsekvensbeskrivning i det näraliggande småhusprojektet Skolfilmen, "Barnkonsekvensanalys för fastigheterna Skolfilmen 1, Ljudspalten 3 och Örby 4:1", 2008. Flera av slutsatserna i denna är tillämpliga även på området vid kv Kopieramen. En lärdom från utredningen är att den viktigaste lekmiljön för barn är den som ligger alldeles närmast hemmet. Aktuellt



skogsområde är säkert ett lekområde för barnen som bor i de näraliggande villorna och radhusen. I det fortsatta planarbetet och i samrådet får staden bedöma hur barnen använder skogen. Bostadsområdet skall planeras så att det är lätt för barnen att komma till den kvarvarande skogen genom ett bra parkvägssystem.

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 2011 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal skall träffas med exploatören, preliminärt tredje kvartalet 2010.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för platsen.

Kontorets synpunkter och förslag

Markanvisningen gäller ett område som var tänkt att bebyggas redan när Bandhagen planerades på femtiotalet. Området planlades för allmänt ändamål, skola. Skolan har aldrig behövts och det är därför naturligt att området nu bebyggs. Med detta tillskott ökar antalet småhus i Bandhagen och utbudet av bostäder i stadsdelen breddas.

En viktig fråga att arbeta vidare med är hur naturvärdena i och tillgängligheten till det kvarvarande skogsområdet säkerställs och utvecklas.

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

Slut