



Katarina Johansson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 20
katarina.i.johansson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-10-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Reflexen i Högdalen till AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Reflexen till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) har 2007-05-04 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 28 lägenheter i stadsdelen Högdalen. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,2 mnkr.



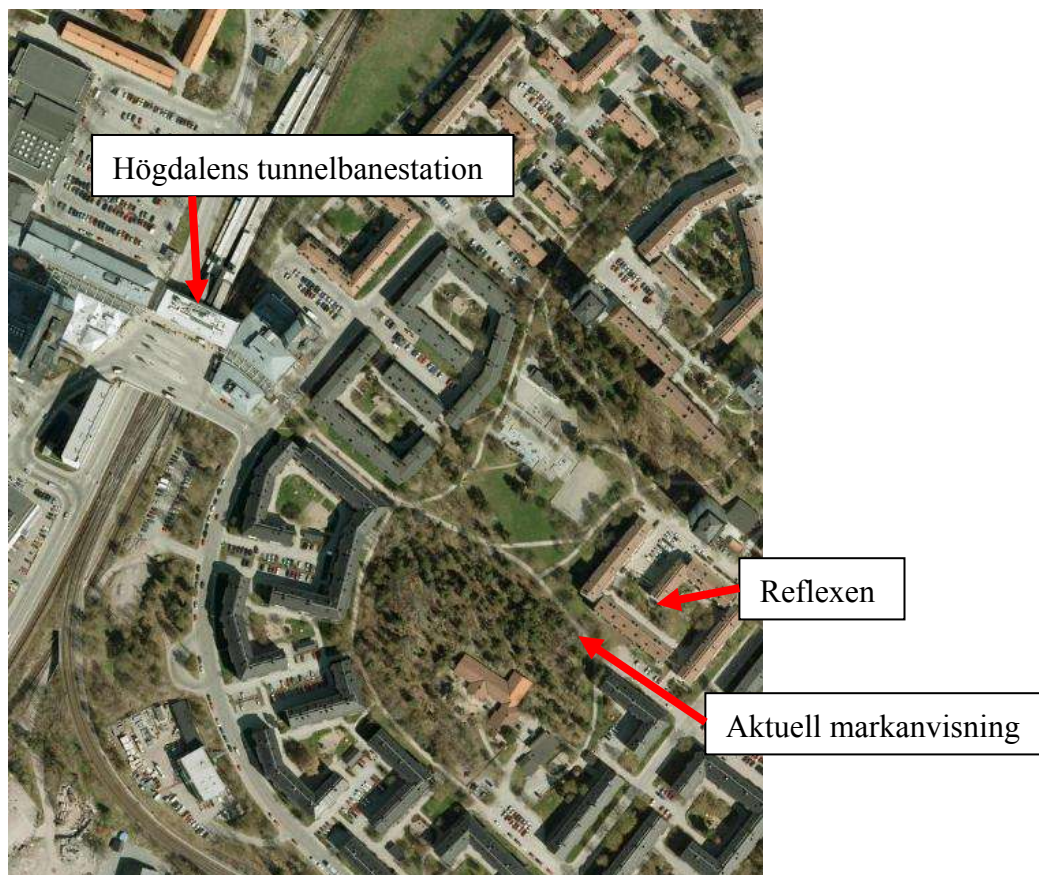
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge vid tyngdpunkten Högdalen. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) har 2007-05-04 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 28 lägenheter intill fastigheten Reflexen i stadsdelen Högdalen. Då bolaget innehar intilliggande fastighet Reflexen med tomträtt och inga andra byggherrar har ansökt om markanvisning på det aktuella området har direktanvisning valts. Bolaget har under de senaste sex åren fått åtta markanvisningar om totalt 370 lägenheter.

För området gäller två stadsplaner från 1951 och 1952 enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats.



Högdalen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. Bebyggelsen runt det markanvisade området består av flerfamiljshus i form av smalhus/lamellhus grupperade kring gårdar med sparad naturmark. I Högdalen är ca 67 % hyresrätter.

Programarbete pågår för Högdalens centrum. Invid Högdalens tunnelbanestation bygger Granen Fastighetsutveckling AB ca 134 bostadsrätter i kv Mikrofilmen, fem lamellhus och ett högre hus, med ett torg i anslutning mot Skebokvarnsvägen.

I kv Valvankaret pågår detaljplanearbete för ett nytt punkthus på 13 våningar, ca 50 lägenheter till befintlig tomträttshavare till Valvankaret 1.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning



Markanvisning

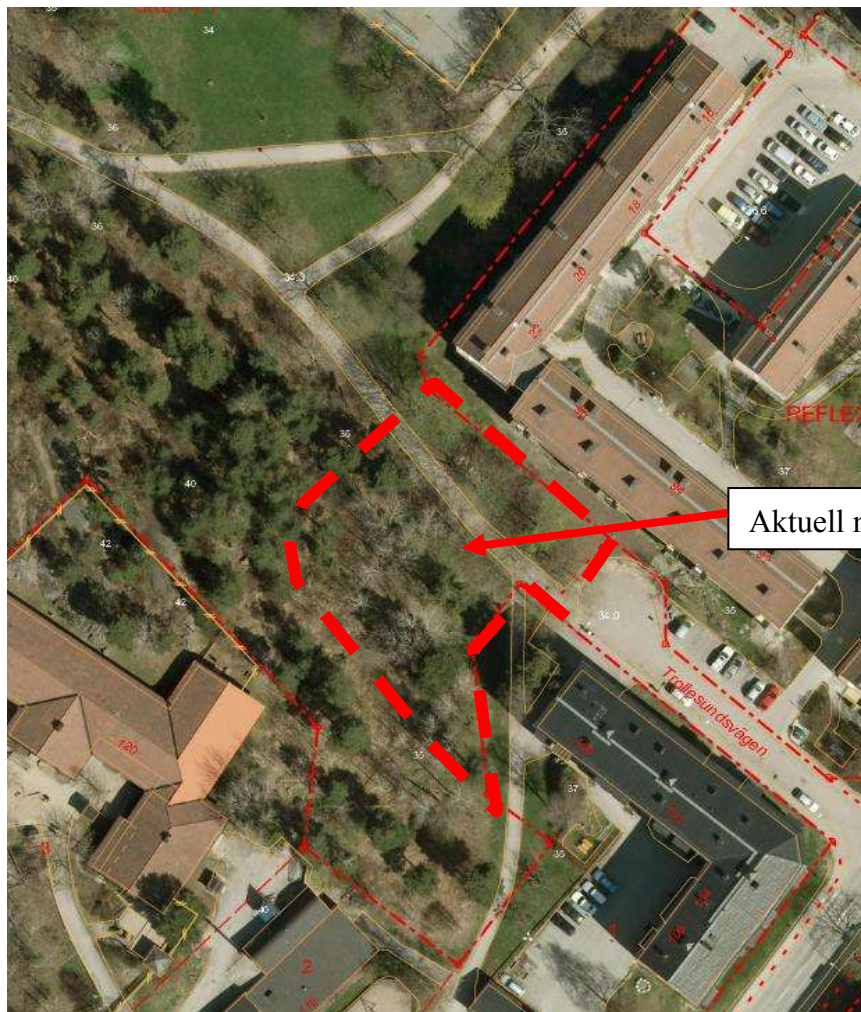
Förslaget innehåller nybyggnation av ca 28 lägenheter i flerbostadshus, ca 22 parkeringsplatser varav minst 6 st i garage. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. 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. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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



Aktuell markanvisning

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Eventuellt kan en fjärrvärmeledning behöva flyttas. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,2 mnkr. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.



Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på 2 mnkr i nettonuvärde, 60 000 kr per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad bedöms till 135 %.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ca 28 lägenheter i hyresrätt och bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012. I "Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm" är Högdalen en tyngdpunkt. Denna markanvisning stämmer väl med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter.

Stadens mål att planera för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering kommer att vara en viktig utgångspunkt i planarbetet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskapsvärden, naturmiljö/ekologi, hydrologi, fornlämningar, kulturmiljö eller buller. Det finns inga kända markföroreningar i området och ingen känd verksamhet som kan ha genererat föroreningar på platsen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är intrånget i parkmiljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det markanvisade området omfattar ca 1 400 kvm. Det ligger i kanten av en värdefull park med lekplatsen Dalbottnen. Det är viktigt att minimera intrånget i parkmiljön. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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. Vistelse ytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Det markanvisade området har god tillgång till lekplatser och lekmiljöer för barn. Det ligger intill Dalbottnens lekplats, som består av en större yta med många lekredskap. I anslutning ligger en fotbollsplan. I den gamla parklekstugan bedrivs förskoleverksamhet. Det är ca 400 m till Bandängen, som är en parkmiljö med lekplats och djurhållning. Båda dessa lekplatser är välanvända.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

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 tidigast årsskiftet 2014/2015 och första inflyttning bedöms till tidigast årsskiftet 2015/2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns en fjärrvärmeledning inom det markanvisade området. Det är viktigt att under planarbetet utreda husets placering för att undvika onödig flytt av fjärrvärmeledningen samtidigt som intrånget i parkmiljön ska minimeras. Utifrån den grova bedömning som gjorts bedömer kontoret att projektet är lönsamt och att det kan genomföras inom tidplanen.



Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att det finns ett stort behov av förskolor i både Bandhagen och Högdelen. Hur detta behov ska tillgodoses utreds i pågående programarbeten för Trollesundsvägen och kommer att utredas i programarbetet för Högdalens centrum.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Det är viktigt att minimera intrånget i parkmiljön i det fortsatta detaljplanearbetet.

Slut