



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid Rangstaplan i Högdalen till Åke Sundvall Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till Åke Sundvall Projekt AB 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

Åke Sundvall Projekt AB har 2010-11-25 inkommit med en markanvisningsansökan för del av Örby 4:1 (Rangstaplan i Högdalens centrum) i stadsdelen Högdalen, med ca 80-90 bostadslägenheter och 60-70 studentlägenheter. Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 40 lägenheter. 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 i detta tidiga skede uppgå till 7,9 mnkr.

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

Kontoret anser att den aktuella markanvisningen till Åke Sundvall Projekt AB har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av både studentbostäder och hyreslägenheter samtidigt som området blir tryggare och attraktivare. Det skapas även en bra parkeringslösning i samarbete med Stockholm Parkering.

Den aktuella markanvisningen stämmer väl med översiktplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter. Den har ett mycket bra service- och kommunikationsläge vid Högdalens centrum, tunnelbanestationen och busstorget med flera busshållplatser. Projektet kommer att ingå i programarbetet för Högdalen centrum. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

Åke Sundvall Projekt AB har 2010-11-25 inkommit med en markanvisningsansökan för del av Örby 4:1 (Rangstaplan i Högdalens centrum) i stadsdelen Högdalen, med ca 80-90 bostadslägenheter och 60-70 studentlägenheter. De kommer att samarbeta med Stockholm Parkering med en gemensam parkeringslösning för bostäder och infartsparkering. Marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 40 lägenheter.

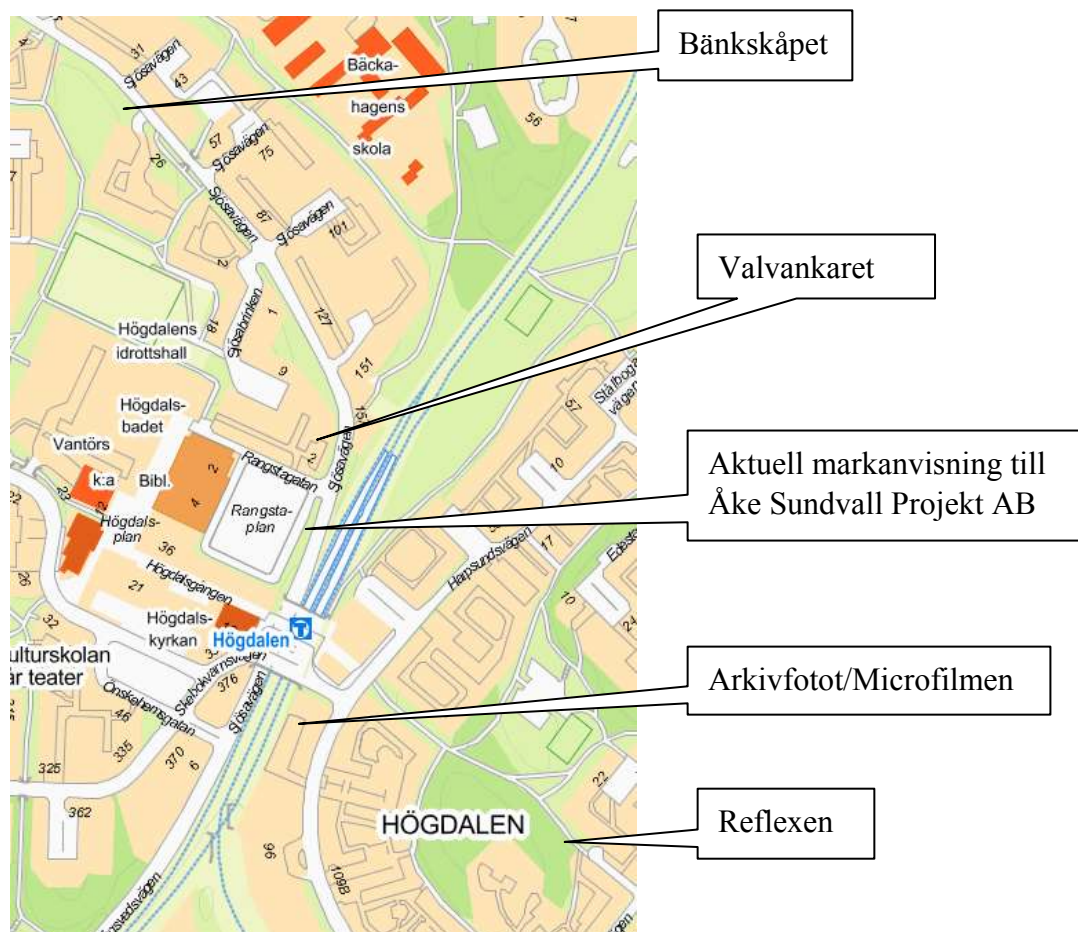
KF Fastigheter och Veidekke Fastighetsutveckling (som är fastighetsägare till Branddörren 2, Högdalens gamla skola), Citycon AB (som är tomträttshavare till flera fastigheter i Högdalens centrum), IKANO och SKB har också ansökt om markanvisning på Rangstaplan. Kontoret har valt direktanvisning till Åke Sundvall Projekt AB. Bolaget har tidigare byggt delar av Högdalens centrum. Byggmästare Åke Sundvall byggde på uppdrag av Familjebostäder del av centrumhusen i kvarteret Rökhuvu samt den nya biografen år 1960. För Citycon avser kontoret att återkomma med förslag till markanvisning för tillbyggnad av befintliga lokaler. Det kan tillkomma flera markanvisningar senare i området. Ytterligare markanvisningar måste samordnas med parkeringslösningar för handeln.

För området på Rangstaplan gäller en stadsplan från 1956 (Pl.4542) enligt vilken fastigheten är avsedd för gatumark, gatuplantering.

Högdalen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. 94 % av bostäderna i Högdalen är flerbostadshus. 67 % av lägenheterna i Högdalen är hyresrätter. Bebyggelsen i området består av smalhuskvarter med inslag av höghus. 58 % av lägenheterna är 1-2 rum och kök, 26 % av lägenheterna är 3 rum och kök, 12 % av lägenheterna är 4 rum och kök och 4 % är 5 eller fler rum och kök.

Programarbete pågår för Högdalens centrum. KF/Veidekke har sökt planändring för fastigheten Branddörren 2 för ändring till bostäder m m.

Invid Högdalens tunnelbanestation bygger Granen Fastighetsutveckling AB 134 bostadsrätter i kvarteret Arkivfotot (projektet Microfilmen), fem lamellhus och ett högre hus. Staden kommer att bygga ett litet torg i anslutning mot Skebokvarnsvägen och en gång- och cykelväg som går genom den nya skateparken och ansluter till befintlig gång- och cykelväg i Rågsveds friområde.





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

Riksbyggen har 2012-10-18 fått en markanvisning vid kv Bänkskåpet för ca 40 bostadsrätter.

Familjebostäder AB har 2012-10-18 fått en markanvisning vid kv Reflexen på ca 28 hyreslägenheter.

Tidigare under 2000-talet har ett flertal projekt uppförts vid Högdalens centrum, bl a Stöttan & Spontväggen (Familjebostäder, 46 lägenheter, färdigt 2006), Kantjärnet (Veidekke, 55 lägenheter, färdigt 2006) och Tvärlån (SBC Mark, 80 studentlägenheter, färdigt 2007).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för programarbetet för Högdalens centrum 2011-08-18. Denna markanvisning är en del i det pågående programarbetet för Högdalens centrum.

Markanvisning

Den aktuella markanvisningen till Åke Sundvall Projekt AB innehåller 80-90 hyreslägenheter och 60-70 studentlägenheter i flerbostadshus. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt. Marken avses upplåtas med tomträtt.

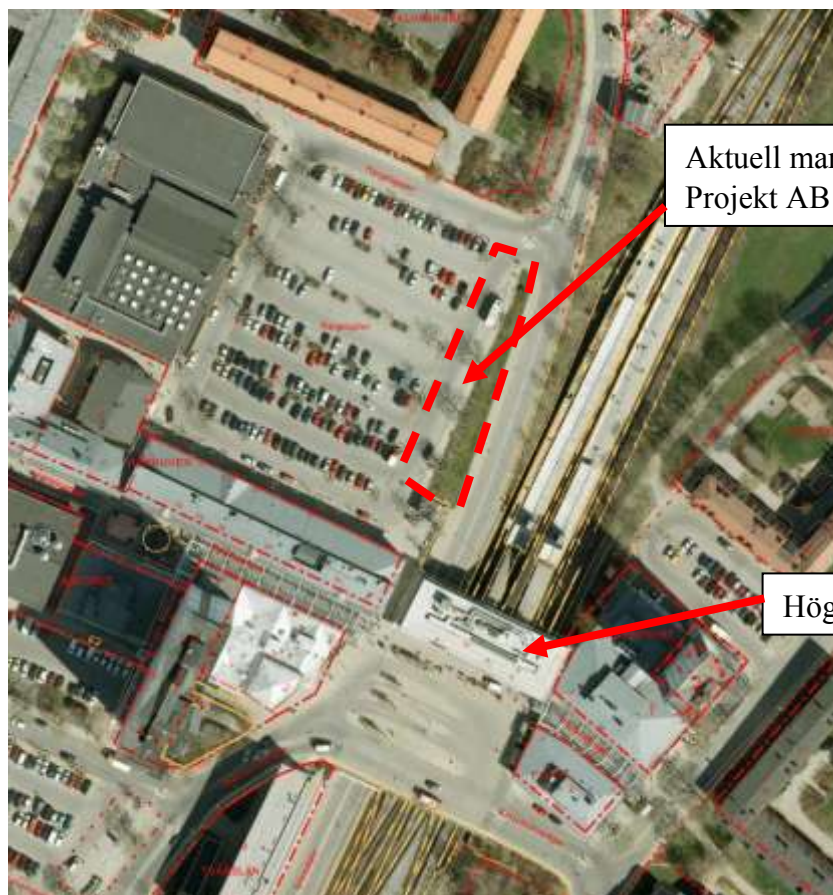
Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i det pågående programarbetet och det kommande detaljplanearbetet.

Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen till Åke Sundvall Projekt AB innebär att parkering ska anläggas i garage under huset i samarbete med Stockholm Parkering. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt AB enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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



Aktuell markanvisning till Åke Sundvall
Projekt AB

Högdalens tunnelbanestation

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. Projektet bekostar stadsbyggnadskontorets programarbetskostnader och utredningskostnader för tyngdpunkten Högdalen. Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till 7,9 mnkr. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer i detta tidiga skede att exploateringen ger ett överskott till staden.



Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm och målen i stadens budget. Den aktuella exploateringen som avser ca 80-90 lägenheter i hyresrätt och 60-70 studentlägenheter är ett välbehövligt bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5 000 lägenheter och 400 studentlägenheter under 2012

Den aktuella markanvisningen ligger inom tyngdpunkten Högdalen och stämmer väl med strategin i Översiktsplanen att "Satsa på attraktiva tyngdpunkter" vid goda kollektivtrafiklägen. Kontoret bedömer att projektet skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö vid Högdalens centrum

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

Lokaler

Projektet stämmer väl med Söderortsvisionens mål att öka antalet arbetsplatser i Söderort. 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 samt ett ökat kundunderlag till Högdalens centrum.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det finns inga kända markföroreningar i området och ingen känd verksamhet som kan ha genererat markföroreningar på platsen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Sjösavägen och hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Delar av Högdalens centrum är grönklassat, vilket innebär att området är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi och fornlämningsområden. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Delar av det markanvisade området omfattar parkmark ca 400 kvm. Parkmarken är en slänt mellan parkeringen Rangstaplan och Sjösavägen, den fungerar som en

visuell barriär och bedöms inte ha något rekreativt värde. Eventuella åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad avses ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

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

Det markanvisade området ligger intill Bandängen som har lekplats och djurhållning och ett mindre grönstråk vid Högdalens bollplan. Närmast större grönområde är Rågsveds friområde, som ligger ca 500 meter från aktuell markanvisning.

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 programmet för Högdalens centrum och detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till slutet av år 2014 och första inflyttning bedöms till slutet av år 2015. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.



Risker och osäkerheter

Buller från tunnelbanan och Sjösavägen är en viktig fråga som behöver utredas under planarbetet. Utifrån den grova ekonomiska bedömning som har gjorts i detta tidiga skede bedömer kontoret att projektet är lönsamt och att det kan genomföras inom tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ser ett stort behov av barnomsorg i Högdalen, både utifrån befolkningsprognosen och utifrån planerad bostadsbebyggelse. Förskolan på Branddörren 3 kommer att utökas med en paviljong på 2 avdelningar, som uppförs i början av 2013. För att täcka behovet i den tillkommande bebyggelsen ser stadsdelsförvaltningen därutöver ett behov av 6 förskoleavdelningar i Högdalens centrum. Hur detta behov ska tillgodoses kommer att utredas i det pågående programarbetet för Högdalens centrum.

Trafikkontoret har lyft behovet av en tillgänglig och väl tilltagen cykelparkering, framförallt med tanke på att ca hälften av lägenheterna är studentlägenheter. Det markanvisade området har ett mycket bra kollektivtrafikläge, detta i kombination med att hälften av lägenheterna är studentlägenheter gör att det troligtvis blir ett lägre parkeringstal än 1,0 och därmed föreslås en större yta för cykelparkering. Lämpligt parkeringstal för bilar och cyklar får prövas i programarbetet för Högdalens centrum och det kommande detaljplanarbetet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som väl överensstämmer med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter och Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, både hyreslägenheter och studentlägenheter, i ett mycket bra kommunikationsläge. Projektet bidrar också till att både trivseln och säkerheten i området ökar samt att dagligvaruhandeln stärks i och med ett ökat kundunderlag.

Slut