



Christopher Pleyrn
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 06
christopher.pleyrn@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Åstorp 2 i Hammarbyhöjden till HSB Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Åstorp 2 till HSB Bostad 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

I exploateringsavtalet inom kv Åstorp mm, antagen 2006-02-16 fick HSB Bostad AB (nedan kallad HSB) tillsammans med Peab Bostad AB (nedan kallad Peab) en option på att förvärva den södra delen av fastigheten Åstorp 2 i korsningen Sofielundsvägen/Garagevägen. Peab valde att tacka nej till optionen medan HSB fortsatte förhandlingarna. Under förhandlingarnas gång utökades optionen norrut för att innefatta hela fastigheten Åstorp 2. HSB har tagit fram ett förslag innefattande 220 lägenheter i två olika kvartersstrukturer upplåtna med bostadsrätt. Lokaler med en förskola om 5 avdelningar inklusive förskolegård skall inrymmas i ett av kvarteren.

HSB ska efter fastighetsbildning förvärva den södra delen av fastigheten Åstorp 2 för 9 500 kronor per m² ljus BTA med värdetidpunkt december 2010 och 10 300 kronor per m² ljus BTA för den norra delen av Åstorp 2 med värdetidpunkt november 2012. Ärendet ska behandlas av expertrådet 2013-01-30.



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 9 mnkr och investeringsinkomsterna till 154 mnkr.

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

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

I exploateringsavtalet inom kv Åstorp mm, antagen 2006-02-16 fick HSB tillsammans med Peab en option på att förvärva den södra delen av fastigheten Åstorp 2 i korsningen Sofielundsvägen/Garagevägen. Peab tackade nej till optionen medan HSB valde att fortsätta förhandlingarna. Under förhandlingarnas gång har även den norra delen av fastigheten Åstorp 2 diskuterats för markanvisning då det vore naturlig fortsättning på bebyggelsen. Optionen har därför kommit att utökats norrut för att innefatta hela fastigheten Åstorp 2.

HSB har tagit fram ett förslag innefattande 220 lägenheter i två olika kvartersstrukturer upplåtna med bostadsrätt. Lokaler med en förskola om 5 avdelningar inklusive förskolegård skall inrymmas i ett av kvarteren efter önskemål från stadsdelsförvaltningen.

För området gäller en detaljplan från 1990 enligt vilken fastigheten är avsedd för infartsparkering samt vagnhallar, verkstäder, personallokaler mm. Området används idag som parkeringsplats i den norra delen av fastigheten och som byggetablering i den södra.

I stadsdelen östra Hammarbyhöjden som är beläget öster om markanvisningsområdet är cirka 60 % av lägenheterna bostadsrätter medan 40 % är hyresrätter. 25 % är ettor, 29 % är tvåor, 24 % är treor och 22 % är fyror eller större (källa USK 2011).

HSB har under de senaste 3 åren fått en markanvisning om totalt 60 lägenheter på Årstafältet. Väster om den önskade markanvisningen har HSB på sin egen mark byggt cirka 350 bostadsrättslägenheter och ytterligare 100 bostadsrättslägenheter förväntas vara inflyttningsklara under 2014.



Bild 1. Markanvisningsområdet

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 220 lägenheter i flerbostadshus. HSB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet



Bild 3. Föreslagen bebyggelse

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken föreslås säljas till HSB för ett överenskommet pris om 9 500 kronor per m² ljus BTA för den södra delen av fastigheten Åstorp 2 med värdetidpunkt december 2010 och 10 300 kronor per m² ljus BTA för den norra delen av Åstorp 2 med värdetidpunkt november 2012.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-01-30 (dnr E2012-384-1509).

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9 mnkr och investeringsinkomsterna till 154 mnkr.

HSB ska efter fastighetsbildning förvärva marken.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. HSB 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 4000 lägenheter under 2013. Den aktuella exploateringen avser 220 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

Projektet uppfyller Söderortsvisions mål med att tillgodose ytor för offentlig service då en förskola om 5 avdelningar inklusive förskolegård skall inrymmas i ett av bostadskvarteren.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är bullret från SL:s depå norr om markanvisningsområdet samt eventuella föroreningar i marken från tidigare verksamheter. SL kommer i egenskap av tidigare verksamhetsutövare vid behov på egen bekostnad genomföra eventuella efterbehandlingsåtgärder av föroreningar i mark och vatten inom den norra delen av fastigheten Åstorp 2, i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med då befintlig detaljplans bestämmelser.



Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk är mestadels hårdgjord yta. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om eventuella förstärkningar av park- och naturmarken i närområdet i syfte att förbättra boendemiljön. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

HSB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för "hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år 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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Den planerade förskolan innebär ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen.

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 HSB sin byggstart till första kvartalet 2015 och första inflyttning bedöms till tredje kvartalet 2016.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark, preliminärt fjärde kvartalet 2014. Eftersom investeringsutgifterna beräknas understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att de risker som föreligger är de saneringskostnader som kan uppkomma om markföroreningar påträffas i den södra delen av fastigheten Åstorp 2 samt eventuella buller från SL:s depå norr om fastigheten.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har framfört sitt önskemål om förskolelokaler i ett av kvarteren med tillhörande förskolegård vilket byggherren har som avsikt att tillgodose.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Projektet bedöms ge ett överskott till staden då intäkterna från markförsäljningen väntas överstiga stadens utgifter i projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden markanvisar fastigheten Åstorp 2 i Hammarbyhöjden till HSB Bostad AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Slut