



Maria Holmström
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 74
maria.k.holmstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till Riksbyggen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid kvarteret Tjockan till Riksbyggen 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

Riksbyggen har inkommit med en markanvisningsansökan för ett markområde om ca 2600 kvm i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen i Björkhagen. Markanvisningsområdet är obebyggt och planlagt som natur. Området utgörs av en delvis sluttande trädbevuxen yta som på vissa platser har berg i dagen. Projektet syftar till att tillskapa ca 35 bostadsrättslägenheter i ett mycket kollektivtrafik- och servicenära läge med kort avstånd till Nytorps gärde och Nackareservatet. Parkeringen för bostäderna avses att lösas genom ett garage helt eller delvis under den nya bebyggelsen.

Marken avses att överlåtas till Riksbyggen som efter fastighetsbildning förvärvar marken för 10 300 kr per kvm ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-09. 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 att uppgå till ca 9 mnkr och försäljningsinkomster uppskattas till ca 36 mnkr.

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

Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett välbehövligt tillskott på bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur.

Bakgrund till markanvisningen

Riksbyggen (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 35 lägenheter vid korsningen Malmövägen/Ystadvägen i stadsdelen Björkhagen.



Översiktskarta som visar det föreslagna markanvisningsområdet, ungefärligen utritat.

Anvisningen är en direktanvisning och val av byggherre har motiverats med att bolaget sedan år 2009 endast tilldelats två anvisningar om sammanlagt 85 bostadsrättslägenheter. Den ena var en anbudstävling i Norra Djurgårdsstaden. Ett flertal andra byggbolag har sökt markanvisning på platsen genom åren: Småa, Einar Mattson, Wallenstam genom Samtidens arkitektur & media, Sjaelsö, Arkitektmagasinet Bygg AB, Sundvalls, Veidekke, Besqab och Svenska Bostäder.

Det föreslagna markanvisningsområdet är ca 2600 kvm stort. För området gäller en detaljplan enligt vilken del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 är avsedd för natur. Området utgörs av en delvis sluttande trädbevuxen yta som på vissa platser har berg i dagen. I områdets norra del finns en naturstig/passage som förbinder Malmövägen i väster med Understensvägen i öster. Passagen går idag igenom portiker i den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Tjockan.



Ortofoto med det markområde som föreslås markanvisas, ungefärligen utritat (den svarta ytan avser mark inom Nacka kommun).

Björkhagen är en s.k. smalusstad där den befintliga bebyggelsen i stadsdelen huvudsakligen består av lamellhus om tre till fyra våningar som uppförts i slutet av 1940-talet. Husen bildar avskilda gårdar och bågar eller är kopplade till långa längder. Byggnaderna är friliggande med genomgående lägenheter och ett husdjup på sju till tio meter. Punkthusen förstärker den kuperade terrängen genom sin



placering på höjderna. Bebyggelsen närmast markanvisningsområdet består av lamellhus samt ett senare tillägg inom kv. Tjockan

I USK:s statistik för Björkhagen år 2011 är ca 60 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 20 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 20 % av lägenhetsbeståndet. I Björkhagen är andelen bostäder i flerbostadshus ca 96 % respektive ca 4 % i småhus. Ettor och tvåor är de dominerande lägenhetsstorlekarna, ca 65 %. Treor och större utgör ca 35 %.

Av förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger sex projekt norr om området på Mariestadsvägen till Primula Byggnads AB (19 hyresrätter, inflyttat) samt slutet av Finn Malmgrens väg till Aktiebolaget Grundstenen/Einar Mattsson Byggnads AB (ca 65 hyresrätter+gruppobostad, planarbete pågår), vid Halmstadsvägen till Arkitektmagasinet Bygg AB (10 radhus, antagen plan överklagad), Helsingborgsvägen till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrätter och förskola, laga kraftvunnen plan) och vid Karlskronavägen till AB Borätt (ca 35 bostadsrätter, planarbete pågår) och på samma gata till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB (ca 35 hyresrätter och förskola, ej planstartat). Direkt nordost om området, vid Simrishamnsvägen, finns en markanvisning till Stiftelsen för Stockholms studentbostäder (ca 140 studentlägenheter, planarbete pågår). Denna sistnämnda anvisning kommer att föreslås en utökning med en yta längs med del av Understensvägen (dnr E2009-513-01719), dvs. öster om den föreslagna markanvisningen till Riksbyggen.

Tidigare beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas, således har varken exploateringsnämnden eller stadsbyggnadsnämnden haft ärendet för beslut. Inriktnings- och genomförandebeslut kommer att tas på delegation då investeringsutgifterna förväntas bli lägre än 10 mnkr. Plansamrådet kommer att besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Nästa tillfälle för exploateringsnämnden att besluta i ärendet infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt 2 kv. 2014.

Området ligger i det band som enligt den antagna översiktsplanen för Stockholms stad, *Promenadstaden*, benämns som den centrala stadens utvidgning. Området ingår även i det programarbete enligt plan- och bygglagen som tas fram för stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen m.fl. Start-PM för programmet var uppe för beslut i stadsbyggnadsnämnden 2013-02-07. Kontoret bedömer att planarbetet för detta område kan påbörjas parallellt med programarbetet.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 35 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringen för bostäderna kommer att lösas genom ett garage under den nya bebyggelsen. En förutsättning för att platsen ska kunna bebyggas är att Malmövägen kan justeras i sitt nuvarande läge och flyttas västerut, närmare tunnelbanan. Det medför även omläggning av de befintliga ledningar som idag går i eller i direkt anslutning till gatan. Det är med anledning av detta som det föreslagna markanvisningsområdet sträcker sig ut över Malmövägen.



Ortofoto som visar markanvisningsområdet, gränserna är ungefärligen utritade.

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. Bolaget avser att bygga bostadsrätter och marken kommer därmed att överlåtas till Bolaget för ett överenskommet pris om 10 300 kr/kvm ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-1-09 (dnr E2012-384-1545).



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 beräknas i detta tidiga skede uppgå till knappt 10 mnkr, varav bl.a. omläggning av befintliga ledningar (4 mnkr), flytt av del av Malmövägen (4 mnkr) och kompensation för ianspråktagen grönyta (0,8 mnkr).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 300 kr per kvm ljus BTA vilket ger en försäljningsinkomst om ca 36 mnkr.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget 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 och lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och övriga mål i stadens budget. Projektet är ett bidrag till det politiska uppdrag som finns avseende antal lägenheter som ska markanvisas (4000 lgh/år) under 2013. I det fortsatta planarbetet kommer kontoret verka för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering ska beaktas. Om möjligt kan en lokal inrymmas i projektet vilket kan främja en levande stadsmiljö.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i planprocessen är hur grönområdet nyttjas idag, hur naturstigen/passagen till och igenom området kan förtydligas och säkerställas för allmänhetens tillgänglighet. Grönområdets betydelse för spridningssamband för växter och djur ska belysas och målsättningen är att inte försämma sambanden. Ytterligare en miljökonsekvens som bör utredas vidare under planprocessen är hur dagvattnet kan omhändertas enligt LOD.

Kontorets bedömning är dock i detta tidiga skede att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på dels allmänhetens tillgänglighet till naturstigen/passagen och grönområdet, dels spridningssambanden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bevarandevärda träd inom den blivande kvartersmarken ska mätas in och i den mån det är möjligt bevaras. I detta tidiga skede i projektet är det ännu inte klart hur kompensation ska ske utan detta hanteras under planprocessen. Staden har för avsikt att ta fram ett program för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen och en grönkompensationsåtgärd inom projektet bör samordnas med programmet. 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 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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Det är troligt att marken som föreslås att ianspråkta nyttjas av barn i området. Som tidigare nämnts ska områdets nyttjande utredas under planarbetet och särskild uppmärksamhet bör riktas på barnens upplevelse och önskemål om hur den kvarvarande ytan utvecklas. Behovet av förskolor är stort i Björkhagen och i denna fråga har kontoret ett nära och väl fungerande samarbete med stadsdelsförvaltningen. En permanent förskola är planerad inom kv. Duggregnet, strax norr om det föreslagna markanvisningsområdet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konstnärlig utsmyckning av Björkhagen.



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 kv. 4 2014 och första inflyttning bedöms till 1 kv. 2016 .

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark, preliminärt 2 kv. 2014. Eftersom investeringsutgifterna beräknas understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

Risker och osäkerheter

En förutsättning för att platsen ska kunna bebyggas är att Malmövägen kan justeras i sitt nuvarande läge och flyttas västerut, närmare tunnelbanan. Det medför även omläggning av de befintliga ledningar som idag går i eller i nära anslutning till gatan. Kostnaderna samt tidsåtgången är svåra att beräkna i detta tidiga skede. Kontoret avser att tillsammans med bl.a. SL och trafikkontoret finna en lösning som samtliga inblandade parter är överens om. Den planerade bebyggelsen hamnar intill två vägar som alstrar buller och även tunnelbanan utgör en bullerkälla.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen. Samtliga förvaltningar ser positivt på att vi utreder om platsen är möjlig att ianspråka för en bostadsbebyggelse.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge med närhet till service och natur. Den mark som anvisas är idag naturmark. En anpassning till omgivande bebyggelse och naturmark ska eftersträvas. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut