

Handläggare
Gustaf Schneider
08-508 263 35**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 i Aspudden till AB Abacus Bostad

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 till AB Abacus Bostad och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Aspudden och Midsommarkransen. Huvudfokus har legat på tre frågor: behovet av förskolor och skola, grönstruktur samt bebyggelseutveckling. AB Abacus Bostad, nedan kallat Bolaget, har inkommit med ett utbyggnadsförslag med ca 100 små lägenheter som är väl anpassat till platsen och de förutsättningar som anges i programmet.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Stadens utgifter i projektet beräknas understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i kombination med en liten ekonomisk risk.

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 små lägenheter i ett bra kommunikationsläge. Projektet har en intressant utformning som innebär att en ny typologi kan skapas i Aspudden. Vid planering och genomförande av projektet är det av stor vikt att anpassningen till berget sker varsamt så att den blir så naturlig som möjligt och därmed ger mervärden för både de nya boende och för området som helhet.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Aspudden och Midsommarkransen. Syftet med programmet har varit att utreda vad den centrala stadens utvidgning innebär för Aspudden och Midsommarkransen. Huvudfokus har legat på tre frågor: behovet av förskolor och skola, grönstruktur samt bebyggelseutveckling. Programmet föreslår en ny grundskola med plats för 800-900 elever, 37 nya förskoleavdelningar i fem fristående förskolor och ca 20 förskoleavdelningar inom tillkommande bostadsbebyggelse samt mellan 1 300 och 1 600 nya bostäder. Detaljplanerna i området kommer att göras i etapper.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 små lägenheter i stadsdelen Aspudden på plats som i programmet pekats ut för detta ändamål. Programområdet och den aktuella platsen för markanvisning framgår av bilaga 1. Platsen består av relativt branta partier av hållmark och blandskog på var sida om Sigfridsvägen i höjd med Schlytersvägen (Tomt A och Tomt B i flygfotot nedan). Gällande detaljplaner för området anger markanvändningen park eller planterad allmän plats. I den södra delen gäller en detaljplan med skyddszon för den underliggande tunnelbanan.



Flygfoto med markanvisningsområdet bestående av de två tomterna på var sida om Sigfridsvägen (Tovatt Architects & Planners AB).

Bolaget har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt 402 lägenheter varav 205 hyresrätter.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Aspudden består till 49 % av hyresrätter varav 64 % ägs av kommunala bostadsbolag. 18 % av lägenheterna består av 1 rok, 45 % av 2 rok och 27 % av 3 rok. Andelen småhus understiger 2 %. (USK 2013).

I Aspudden har exploateringsnämnden sedan år 2009 lämnat fyra anvisningar, en för bostäder och tre för förskola. För aktuellt område har ett flertal aktörer sökt markanvisning.

Tidigare beslut

I samband med ett svar på en skrivelse om att upprätta program för Aspudden, Midsommarkransen och Telefonplan beslutade exploateringsnämnden 2010-08-26 att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden att ett områdesprogram upprättas för delar av Aspudden och Midsommarkransen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19 att påbörja programarbete för Aspudden och Midsommarkransen. Programmet godkändes i 2013-04-18.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 små lägenheter i flerbostadshus. Marken föreslås upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt.

Den föreslagna bebyggelsen samspelar med terrängen som gett den huvudsakliga förutsättningen för hur volymerna har placerats. Utgångspunkter för förslaget har varit att minimera behovet av sprängning, att låta byggnaderna följa berget och att aktivera gaturummet genom indrag och platsbildningar. Berget tillgängliggörs genom att de interna kommunikationsytorna ansluter till omgivningen och multipla entréer möjliggör anslutningar till ett stort antal platsbildningar och terrasser. Volymerna har placerats så att viktiga vyer från och siktlinjer till befintlig bebyggelse bevaras. I Sigfridsvägens övre korsning med Rimbertsvägen bildas ett informellt stadsrum där byggnaderna möter naturstråk. I Sigfridsvägens södra korsning med Schlytersvägen bildas ett mer formellt stadsrum där gaturummet möter byggnader som trycker tillbaka bergväggen.



Situationsplan som i stora drag visar den föreslagna bebyggelsen (Tovatt Architects & Planners AB).

Då lägenheterna är små och kollektivtrafikläget mycket bra (Aspuddens tunnelbanestation inom 100-200 meter) beräknas behovet av bilparkering vara lågt, ca 16 bilplatser föreslås i garage. Behovet av cykelparkering löses inomhus och på gård och beräknas till ca två platser per lägenhet.



Fotomontage: flygfoto norrifrån med den föreslagna bebyggelsen som en ny typologi i Aspudden (Tovatt Architects & Planners AB).

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.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt. Staden bekostar en anslutningsavgift för vatten och avlopp, övriga kostnader för teknisk försörjning står Bolaget för. Staden kan även komma att stå för nödvändiga ombyggnationer av anslutande gator men inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Staden har även kostnader för grönkompensation. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Stadens utgifter i projektet beräknas understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innebär ett tillskott om ca små 100 lägenheter på stadens mark. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Kollektivtrafikläget är mycket bra med omedelbar närhet till Aspuddens tunnelbanestation. Projektet beaktar behovet av cykelparkering i linje med stadens planering för ett ökat cyklande.

Projektet bidrar till *Promenadstadens* strategi att fortsätta stärka centrala Stockholm och skapa en mer sammanhållen stadsmiljö i närförort. Området ingår i den centrala stadens utvidgning där det övergripande målet är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar för ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser mm.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området ligger inte inom något kärnområde för ek men angränsar i norr till ädellövskog med ett ekområde av klass tre. Området består av kuperad hållmark och blandskog och bedöms inte ha några omistliga rekreativa värden. I det fortsatta arbetet bör utredas hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas, hur bebyggelsen kan ansluta till det värdefulla ekområdet i norr, hur siktlinjer ska kunna behållas till de befintliga punkthusen på Sigfridsvägen och om en krans av grönska kan bevaras runt de husen, för att möta de kulturhistoriska värdena.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet tar kuperad hållmark och blandskog i anspråk. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla barns behov av rekreationsytor och tillgång till natur. Vinterviksparken och sjön Trekanten finns inom gångavstånd från projektområdet (0,5-1 km). Området ligger nära Aspudsparken, Schlytersparken och andra mindre lekparkar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för detta och konstnärlig gestaltning kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

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 och att detaljplanen kan vinna laga kraft år 2018. Därefter kan byggstart ske. Första inflyttning bedöms vara möjlig år 2020. Då genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation är detta sannolikt sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Risker och osäkerheter

Inga stora risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga för projektet. Projektets tidplan är osäker, till största del beroende på risken för överklaganden.

Information till andra förvaltningar

Det för anvisning föreslagna området har utretts inom programarbetet för Aspudden och Midsommarkransen där stadens alla berörda förvaltningar deltagit.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i kombination med en liten ekonomisk risk. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av små lägenheter i ett bra kommunikationsläge. Projektet har en intressant utformning som innebär att en ny typologi kan skapas i Aspudden. Vid planering och genomförande av projektet är det av stor vikt att anpassningen till berget sker varsamt så att den blir så naturlig som möjligt och därmed ger mervärden för både de nya boende och för området som helhet.

Slut

Bilagor

1. Programområdet för Aspudden och Midsommarkransen och den aktuella platsen för markanvisning.