

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) har 2015 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 hyreslägenheter på del av Örby 4:1 (kv Filmen), i området intill Björksundsslingan i stadsdelen Bandhagen. Marken avses upplåtas med tomträtt. Samtliga lägenheter ska vara Stockholmshusen. Det aktuella projektet ingår i den andra etappen av Stockholmshusen.

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.

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

Kontoret ser positivt på projektet och dess möjlighet att snabbt bidra med billiga bostäder till stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) har 2015 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter i stadsdelen Bandhagen. Riksbyggen och Byggnadsfirman Viktor Hansson har också ansökt om markanvisning i detta område. Då detta projekt omfattar Stockholmshusen har en direktanvisning till Bolaget valts. Inom projektet Stockholmshusen ska ca 5 000 nya hus byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den andra etappen av dessa.

Bolaget har sedan 2010 fått 29 markanvisningar om totalt 3 132 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. Tunnelbanan invigdes 1954. I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna i flerbostadshus. Ca 67 % av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är ca hälften 1:or och 2:or.

I kv Ramsökaren har Svenska Hus i Stockholm AB under 2000-talet byggt ca 120 hyreslägenheter i Bandhagens före detta gymnasium och nyligen ett nytt hus med ca 30 hyreslägenheter inom den tidigare skoltomten. De ska också påbörja utbyggnaden av ca 10 lägenheter i aulan.

Det har tagits fram ett program för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”.

Projekten Diabilden, Färgfilmen, Kopieramen, Framkallningen och Lådkameran ingår i programarbetet.

2010 anvisades mark för 80-150 bostadsrätter i kv Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB (BORIS). 2011 fick BORIS en utökad markanvisning på ca 80 hyreslägenheter i samma område. Samtidigt anvisades Svenska Hus i Stockholm AB ca 70 hyreslägenheter i kv Diabilden.

2012 markanvisades ca 50 hyreslägenheter till AB Familjebostäder i kv Färgfilmen.

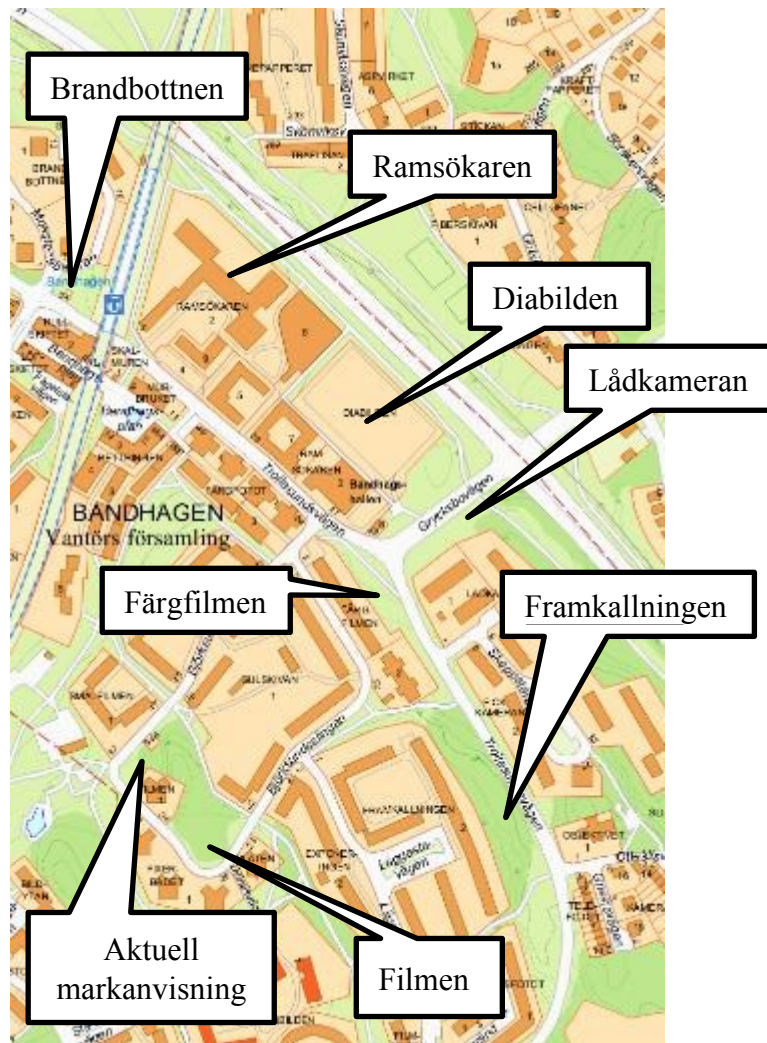
2014 markanvisades ca 70 bostadsrätter till Wallenstam AB i kv Framkallningen.

2015 markanvisades cirka 180 – 200 hyreslägenheter i kv. Lådkameran till AB Familjebostäder, varav cirka 80 lägenheter ska vara Stockholmshusen.

Detaljplanesamråd pågår för Filmen ca 50 bostadsrätter. Riksbyggen är byggherre.

I februari 2016 markanvisades ca 75 bostadsrätter i kv Brandbottnen till Wallenstam AB.

Det markanvisade området ligger intill stadsdelen Högdalen. Programarbete pågår sedan 2011 för Högdalens centrum.



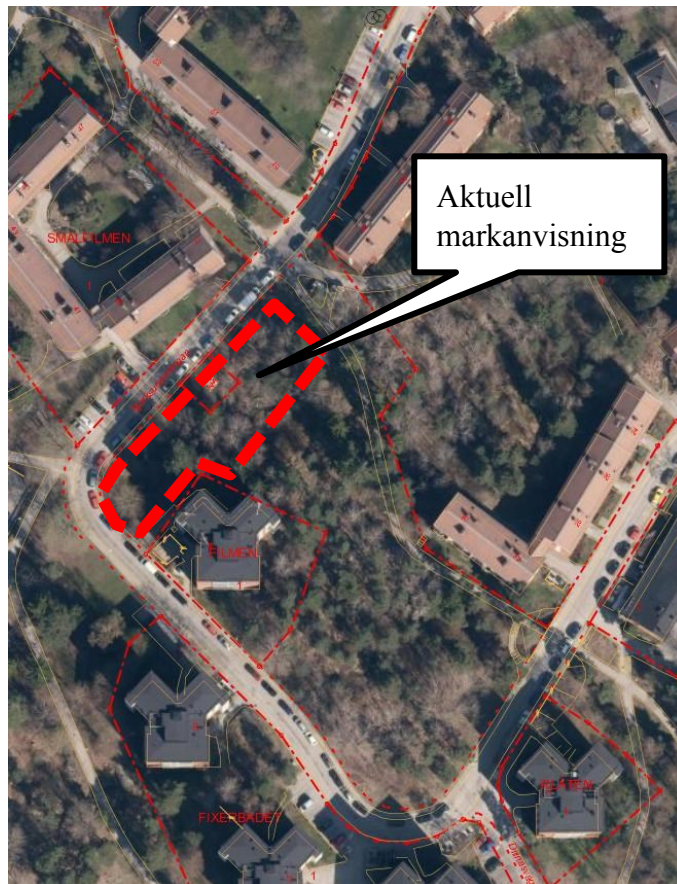
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i flerbostadshus, de sk Stockholmshusen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens 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. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

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

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. 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella exploateringen avser ca 50 hyresrätter, samtliga ska vara Stockholmshusen, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Det aktuella projektet ingår i den andra etappen.

Lokaler

Projektet möjliggör lokaler i bottenvåningarna. Det bidrar till fler arbetsplatser under utbyggnaden och ev vid färdigställandet, vilket överensstämmer med Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort.

Miljö

Inför markanvisningen har kontoret gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och grönkompensation.

Kontorets bedömning är att projektet inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, luftkvalitet, buller, dagvatten samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av en ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter, transporter av farligt gods eller kraftledningar.

Området ingår inte i något utpekat grönsamband och har inte någon särskild ekologisk betydelse. Enligt sociotopskartan har området inga rekreativa värden. Landskapskaraktären bedöms inte heller påverkas i nämnvärd grad.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. I detta tidiga skede föreslås grönkompensation i parken Bandängen.

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

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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 år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga kända risker eller osäkerheter i projektet. Nuvarande transformatorstation behöver flyttas till ett nytt läge norr om det markanvisade området. Detta är avstämt med Ellevio och kontoret kommer att påbörja samarbetet med Ellevio när detaljplanearbetet påbörjas.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har inför denna markanvisning diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har meddelat att det i dagsläget råder underskott på lediga förskoleplatser i Bandhagen och Högdalen. Förvaltningen har därför ett stort behov av nya förskoleavdelningar i området, med tanke på att det planeras många nya bostäder i området runt Trollesundsvägen och Högdalens centrum.

Samtliga lägenheter av den nu aktuella markanvisningen ska utgöras av huskonceptet Stockholmshusen. Dessa hus tas fram gemensamt mellan de kommunala bolagen och de tekniska förvaltningarna.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Det stämmer väl med stadens budget genom att det bidrar till att det snabbt byggs billiga bostäder. Projektet ingår i den andra etappen av Stockholmshusen, ett gemensamt mål för sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess, vilket ska möjliggöra lägre

hyror. Då detta projekt är litet och syftet är att sänka byggkostnaderna kommer staden planera för att inrymma behovet av förskola inom andra projekt.

Slut