



Germund Larsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 276 00
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 m m i Högdalen till Järntorget Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Örby 4:1, Skolfilmen 1 och Ljudspalten 3 till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Järntorget Bostad AB vill bygga 30-35 rad- och kedjehus på naturmark söder om Trollesundsvägen i östra Högdalen. Bostäderna föreslås angöras via en kvartersgata, där också sidoparkering kan ske. Projektet ger en ökad diversitet i stadsdelens bostadsutbud

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering (inriktningsbeslut) kan tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre än 10 mnkr. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Marken ska överlåtas till byggherren med äganderätt för 950 000 kr/radhus- och 1,2 Mkr per kedjehustomt enligt förslag till markanvisningsavtal.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-03-05.

Bakgrund

Järntorget Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse som kan resultera i 30-35 lägenheter i den östra delen av stadsdelen Högdalen.



Den mark som föreslås anvisas är i dag obebyggd naturmark. Den största delen är planlagd som park. I väster och öster finns mindre delar planlagda för garage- respektive allmänt ändamål.

94 % av bostäderna i Högdalen finns i flerbostadshus. Av dessa lägenheter ägs 52 % av allmännyttan och 20 % av privatvärdar. 30 % är bostadsrättslägenheter. Den vanligaste lägenhetsstorleken i stadsdelen är 2 rum och kök, därefter följer 3 r o k och 1 r o k. Endast 16 % av bostäderna i Högdalen har fler än 3 r o k.

I kvarteret Skioptikonbilden direkt norr om den nu aktuella platsen bygger Järntorget 35 radhus varav 14 i en ombyggd del av Bandhagens skola. I juni 2007 anvisades mark för ca 120 lägenheter i kvarteret Mikrofilmen m fl invid Högdalens centrum till Granen Bostad AB. Byggstart kan tidigast ske under senare delen av 2009. I kvarteret Tvärsån vid Högdalens centrum har SBC byggt 78 studentbostäder med inflyttning hösten 2007. Veidekke bygger ett femton våningars punkthus med 66 lägenheter i kv Kantjärnet strax intill. Inflyttning planeras till hösten 2008.

Tidigare beslut

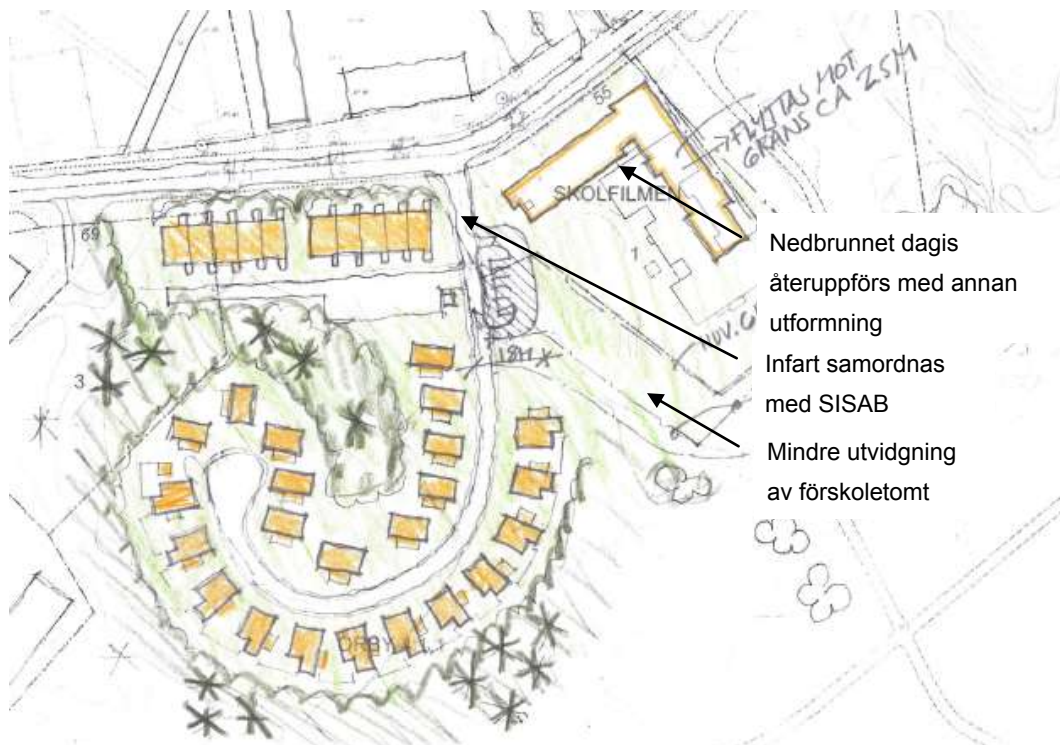
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 33 bostäder i rad- och kedjehus. Två radhuslängor med totalt tio radhus förläggs närmast Trollesundsvägen och 23 kedjehus placeras längs en kvartersgata i en båge söderut från Trollesundsvägen. Parkering sker på mark och i garage i de enskilda kedjehusen.

Bolaget föreslår att bostäderna upplåta med äganderätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Omedelbart öster om den föreslagna exploateringen står grunden till en nedbrunnen förskola kvar. SISAB vill återuppföra den med byggstart senare under våren 2008 och driftstart hösten 2009. Bostäderna och förskolan föreslås ges en gemensam infart, vilket kräver en viss samordning av de båda projekten. För att tillskapa större lektytor vill också SISAB utöka sin tomt något.



Planskiss (Sweco FFNS)



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Bolaget har under de senaste tre åren fått 9 markanvisningar om totalt ca 360 lägenheter.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-03-05 (dnr E07-383-1565).

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 950 000 kr per radhus och 1 200 000 kr per kedjehus.

Bolaget skall stå för plankostnader, VA-anslutning och samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet. Samtliga gator i projektet förutsätts bli kvartersgator och skall bekostas och anläggas av bolaget. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen ligger på Järntorget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta mindre än 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförande-beslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd bedöms drift- och underhållskostnaderna inte heller öka.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Vid planeringen av bebyggelsen bör det rekreativa värdet av den ianspråkstagna naturmarken utredas vidare, liksom åtgärder för att kompensera för eventuella värden som försvinner eller förminskas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som ianspråkats för exploatering har idag ett visst värde ur rekreations- och natursynpunkt. Medel bör avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelsförvaltningen förstärka närliggande park- och

naturmarksområden och/eller genomföra trygghetsskapande åtgärder. Kontoret avser att återkomma med förslag på åtgärder i samband med planremissen.



Ortofoto

-Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Varje kedjehus förutsätts få egen parkeringsplats i direkt anslutning till byggnaden.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

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.

-Påverkan på barn

De bostäder som föreslås tillskapas kan med sin omedelbara närhet och lättillgänglighet till förskola och närnatur förväntas utgöra en god uppväxtmiljö. I stadsdelens bostadsbestånd finns en stor övervikt av mindre lägenheter. En komplettering av rad- och kedjehus ger barnfamiljer ökade möjlighet att stanna kvar i stadsdelen.



Genomförande och tidplan

Den kvartersgata som planeras fungera som tillfart till de tillkommande bostäderna ligger delvis på fastigheten Skolfilmen 1, som ägs av SISAB. SISAB avser att återuppföra en förskola på denna fastighet och räknar med att den ska stå klar hösten 2009. Järntorget och SISAB är överens om att även förskolan ska ha sin infart via kvartersgatan. Sannolikt sammanfaller inte byggtiderna, men Järntorget måste ändå samordna byggandet och tillförsäkra att förskolan under hela byggtiden har en fungerande infart. Bolaget förbinder sig också att avtala med SISAB om drift och underhåll av den framtida kvartersgatan.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till årsskiftet 2009/2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt hösten 2008. När köpeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett beslut om försäljning, preliminärt hösten 2009.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och SISAB.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på det faktum att projektet innebär ett tillskott av villor och radhus i östra Högdalen, som i övrigt präglas av hyresbostäder.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut