



Andris Rozenbachs
Projektutveckling
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-04-22

Exploatering av området Eolshäll-Henriksberg i Hägersten. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Exploateringskontoret har med fastighetsägarna stiftelsen Henriksberg-Neijp och Belimo gjort en förstudie för en tänkt exploatering inom området Eolshäll-Henriksberg i Hägersten. Efter genomfört detaljplaneprogram avser kontoret att föreslå nämnden markanvisningar. Programområdet bedöms rymma ca 300-400 lgh och Eolshällsområdet föreslås rustas upp. Investeringskostnaderna bedöms i spannet 30-50 mnkr och intäkterna 100-140 mnkr.

Bilaga 1: Nuvärdeskalkyl

Bilaga 2: Ortofoto



Bakgrund

Exploateringskontoret har tillsammans med fastighetsägarna stiftelsen Henriksberg-Neijp och Belimo gjort en förstudie för en tänkt exploatering inom området Eolshäll-Henriksberg i Hägersten.

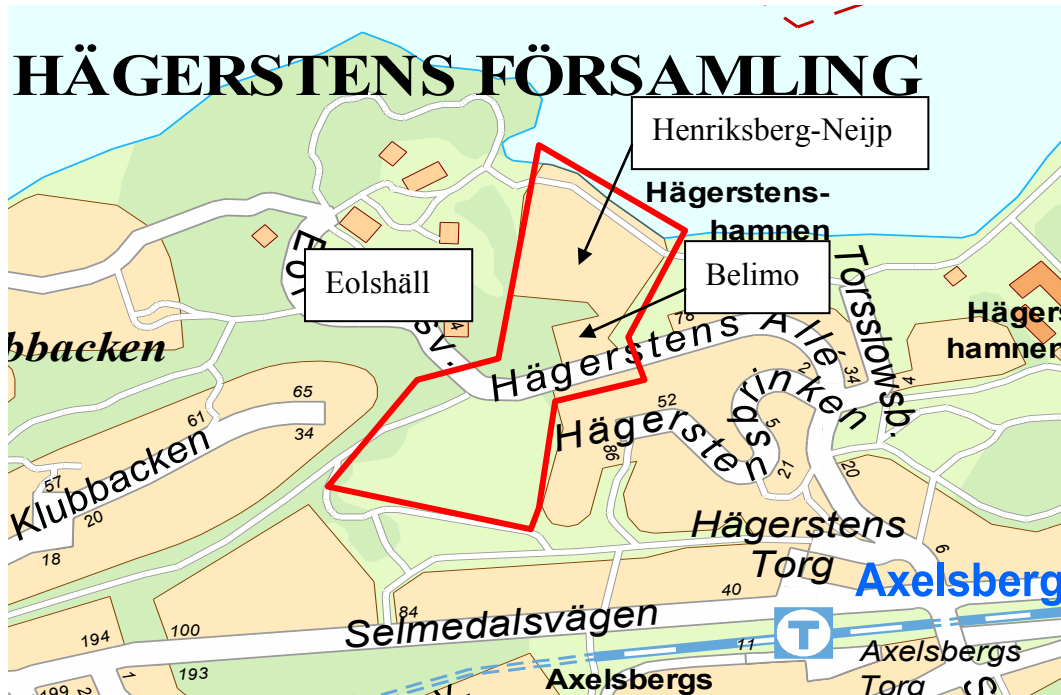
Området är idag natur, park- och idrottsytor samt industrimark och sträcker sig från Mälaren upp till och med Axelsbergs bollplan. Industrimarken Henriksberg som är belägen direkt vid Mälarens strand ägs av stiftelsen och Belimo äger en kontor/industrifastighet strax söder om stiftelsens. Övrig mark ägs av staden.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende och området har inte tidigare varit på förslag att bebyggas.

Förstudie och program

En förstudie har genomförts i samråd med stadsbyggnadskontoret bl.a. som parallella arkitektuppdrag. Resultatet visar att det finns förutsättningar att gå vidare med programarbete och därefter detaljplan. Inom programområdet skulle kunna rymmas 300-400 lgh därav 200-300 lgh på stadens mark. Kontoret föreslår att man fördjupar förstudien i samarbete med stiftelsen och Belimo i avvaktan på att stadsbyggnadskontoret kan starta program- och detaljplanearbete. Frågor att behandla i den fortsatta förstudien är strandskydd, vattendom, skyddsavstånd till 4H-gård, disponering av idrottsytor mm. Efter genomfört programarbete med samråd avser kontoret att föreslå nämnden markanvisningar. Inom programmet kommer att föreslås upprustning av Eolshällområdet inklusive strandpromenaden längs Mälaren.



Konsekvenser

-Ekonomi

Förstudien är endast översiktlig och bedömda kostnader och intäkter följaktligen likaså. Preliminärt bedöms att staden belastas med sedvanliga kostnader för nya gator, upprustning av parkvägar och strandpromenad längs Mälaren på stadens mark samt idrottsytor. Eventuella ytterligare kostnader kan preciseras när programarbetet avslutats. Investeringsutgifterna bedöms i spannet 30-50 mnkr och intäkterna 100-140 mnkr.

En mycket preliminär investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt nettonuvärde om ca 50 mnkr motsvarande ca 260 kkr/ekvivalent lägenhet.

Utfallet över åren av investeringar mm framgår av bilagd nuvärdeskalkyl.

-Natur- och rekreationsvärden

De stora rekreationsvärdena i Eolshällsområdet med 4H-gården, badklipporna och ekbackarna berörs endast marginellt av den föreslagna exploateringen. Områdets naturvärden berörs även om exploateringen i huvudsak föreslås på redan ianspråktagen mark. Berörda naturvärden är framför allt värdefulla gamla ekar och tallar. Det är självfallet väsentligt att största möjliga hänsyn tas till dessa träd vid detaljplaneringen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

En upprustning av Eolshällsområdet och idrottsytor kommer att föreslås.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten kan förbättras när nivåskillnader utjämnas i anslutning till ny bebyggelse.



-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan 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 arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet har ingen negativ påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med program och detaljplanen kommer att pågå 2011-2013. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden är vid remiss av programmet preliminärt under 2011. Därefter kommer mark att kunna anvisas.

Samråd och information till andra förvaltningar

Programarbetet genomförs i samråd med stadsdelsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Slut