



Victoria Zimmermann Grönros
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 58
victoria.gronros@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-04-14

Ändrad markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen och Örby till Husab Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till Husab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark inom fastigheten Örby 4:1 vid Bedaröbackens vändplan i gränslandet mellan Högdalen och Örby anvisas till Husab Bostad AB. Området markanvisades ursprungligen till Veidekke Bostad AB som tittade på möjligheten att bygga 38 lägenheter i kedjehus. Efter genomförd landskapsanalys och barnkonsekvensanalys minskade projektet i storlek och i december 2010 valde Veidekke Bostad AB att återlämna markanvisningen.

Markanvisningen bedöms kunna resultera i ca 10-15 småhus. Idag finns här skogsmark och en lekplats. Marken föreslås säljas för mellan 1 157 000 och 1 653 000 kr per tomt för småhus och de nya bostäderna upplåts med äganderätt.

Expertrådet godkände ärendet 2011-02-09.

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. Försäljningsinkomster uppgår ca 12-25 mnkr.

Bakgrund

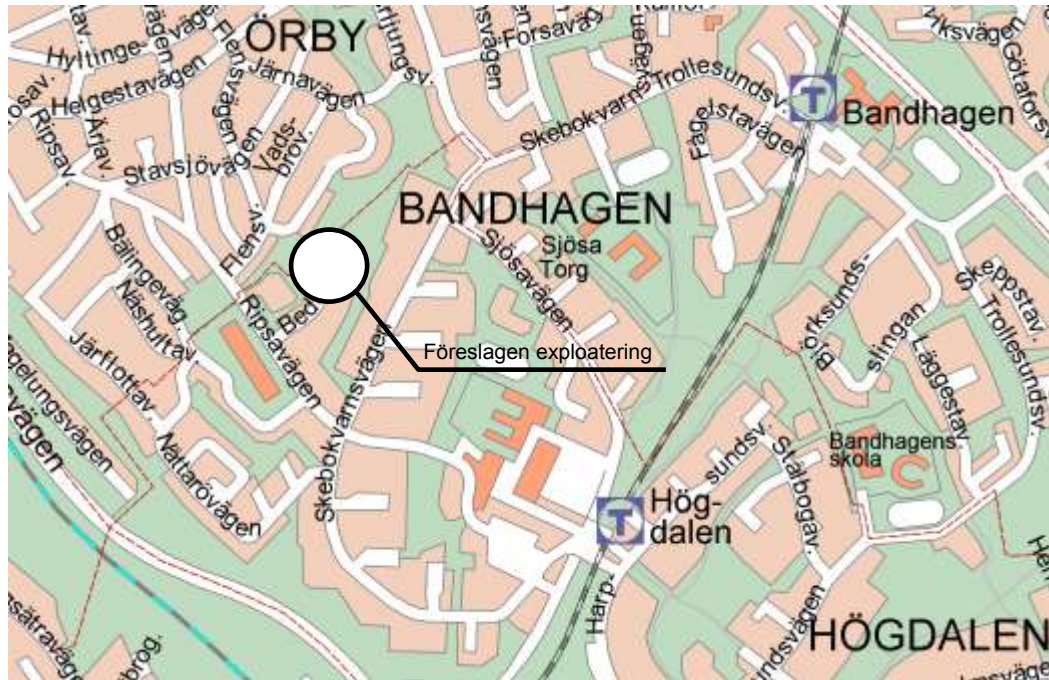
Exploateringsnämnden fattade 2008-08-21 beslut om att ge Veidekke Bostad AB en markanvisning för ett flerbostadshus med ca 14 lägenheter invid Bedaröbackens vändplan i Högdalen. Efter diskussioner med Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret valde man dock att gå vidare med ett utbyggnadsförslag med 38 lägenheter i kedjehus.



Ortofoto

Platsen är idag en kuperad, skogsbevuxen parkmark med berghällar och det finns en anlagd lekplats. En landskapsanalys och en barnkonsekvensanalys har tagits fram av kontoret och dessa visar på att grönområdet, och specifikt lekplatsen, används frekvent av barn både från förskolor, skolor och bostäderna runtomkring. Dessa analyser bidrog till stadens bedömning att minska exploateringen. I december 2010 valde Veidekke att återlämna markanvisningen. Den lekpark som finns i den östra delen av aktuellt område kommer kunna ligga kvar.

Därefter har Husab Bostad AB inkommit med en markanvisningsansökan som är anpassad till det nya exploateringsområdet.



Översiktskarta

Beslut

Nämnden har tidigare fattat beslut om markanvisning till Veidekke bostad AB, som återlämnades 2010-12-07. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

2012 beräknas exploateringsnämnden fatta beslut om försäljning av marken och köpeavtal träffas med byggherren.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 10-15 småhus. Angöring kan ske från Bedaröbackens vändplan i öster. Marken ska friköpas och småhusen föreslås upplåtas med äganderätt. Markanvisningsavtalet ger utrymme för att i detaljplaneprocessen pröva radhus, kedjehus och friliggande villor på denna plats. Exploaterings innehåll och utformning prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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.

Markanvisningsavtal har undertecknats av byggherren. Expertrådet godkände ärendet 2011-02-09 (Dnr E2011-383-171).

Husab Fastigheter AB har från och med 2007 fått tre markanvisningar om totalt 70 lägenheter i Traneberg, Aspudden och Bandhagen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt ett år.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 157 000 kr per tomt för radhus, 1 378 000 kr per tomt för kedjehus och 1 653 000 kr per tomt för enbostadshus (friliggande) i värdetidpunkt september 2010, vilket beräknas ge staden en försäljningsinkomst om ca 12-25 mnkr.

Bolaget står för plankostnader, VA-anslutning och samtliga projekterings-, bygg och anläggningskostnader inom den blivande kvartersmarken. Projektet innebär inte att någon allmän gata tillkommer. Staden tar kostnaderna för evt upprustning av lekytor samt anläggandet av nya gångvägar. All risk avseende byggherrens del av projekteringen ligger på Husab Bostad AB. Stadens risk för förgävesprojektering står vi själva för.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Investeringsutgifterna är inte högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan fattas på delegation av kontoret.

Övriga konsekvenser av projektet

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret gjorde innan markanvisningen till Veidekke en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det har bedömts viktigt ur landskapsynpunkt att inte projektet tillåts omfatta de bergbundna delarna av naturmarken. Den landskapsanalys och barnkonsekvensanalys som tagits fram av kontoret visar på att grönområdet med dess olika delar, och specifikt lekplatsen, används frekvent av barn både från förskolor, skolor och

bostäderna runtomkring och att man vid en exploatering bör se om man kan förbättra och/eller förstärka vissa värden i grönstrukturen.

Kontoret avser att i den fortsatta planeringen identifiera åtgärder för att kompensera för de värden som försvinner eller förminskas. Tydligare entréer, bättre tillgänglighet för allmänheten och belysning av högre kvalitet är tänkbara åtgärder för att åtgärda brister som området har idag.



Ortofoto

-Måluppfyllelse

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

-Påverkan på barn

Eftersom förutsättningarna för projektet har ändrats och Gryts lekplats nu kommer att bevaras, bedöms inte projektet ha någon negativ påverkan på barn. Kan projektet medföra att det blir lättare för barnen att nå förskolan i kvarteret Portklappen från norr, utan att behöva gå längs Ripsavägen, medför det positiva konsekvenser.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär att nya bostäder kan tillskapras i ett attraktivt och tyst läge. Den mark som tas i anspråk är naturmark, men den aktuella området är ett delvis otillgängligt skogsparti. Denna del av grönstrukturen är inte en av de platser som i barnkonsekvensanalysen pekas ut som ett av barnen välanvänt område.

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

Slut