



Katarina Johansson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 20
katarina.i.johansson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Diabilden i Bandhagen till Bo Rätt i Stockholm AB och till Svenska Hus i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Diabilden till Svenska Hus i Stockholm AB.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Markanvisningen gäller ett område kring Bandhagens bollplan som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret bedömer vara lämpligt för ny bebyggelse.

Exploateringsnämnden har den 25 mars 2010 anvisat en del av området till Bo Rätt i Stockholm AB för uppförande av ca 80 – 150 bostadsrättslägenheter med parkeringsplatser i garage.



Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger Bo Rätt i Stockholm AB ytterligare en markanvisning på ca 80 hyreslägenheter samtidigt som bolaget förbinder sig att 150 av de uppförda lägenheterna i området ska vara bostadsrättslägenheter.

Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden anvisar området närmast parkeringshuset till Svenska Hus för ca 70 hyreslägenheter.

Marken är i dag idrottsmark och parkmark. Idrottsförvaltningen bedömer att Bandhagens bollplan kan ersättas genom att Sturebyskolans bollplan konstgräsbeläggs och får bättre belysning.

I samband med tidigare markanvisning till Bo Rätt i Stockholm AB togs inriktningsbeslut för hela området.

Expertrådet har behandla ärendet den 10 mars 2010, dnr E2010-384-311.

Bakgrund

Bandhagens bollplan med intilliggande parkområde mot Grycksbovägen bör prövas för bostadsbebyggelse, enligt stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Grycksbovägen är en viktig entré till Bandhagen från Örbyleden, som genom ny bebyggelse kan bli stadsmässig och omhändertagen. Idag upplevs området kring Grycksbovägen som överblivet och ostrukturerat. Idrottsförvaltningen bedömer att Bandhagens bollplan kan ersättas genom att Sturebyskolans bollplan uppgraderas med konstgräs och bättre belysning. Eventuellt kan även Bandhagshallen kompletteras med ny bebyggelse.

Exploateringsnämnden beslutade den 25 mars 2010 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB, markerat med röd linje på nedanstående karta. Bo Rätt i Stockholm AB hade vunnit en markanvisningstävling med priset 6 500 kr/kvm ljus BTA.

Kontoret återkommer nu till exploateringsnämnden angående ytterligare markanvisningar i området. Uppskattningsvis rymmer området ca 300 lägenheter. Svenska Hus i Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för hyresrätter. Samtidigt har Bo Rätt i Stockholm AB anmält intresse för

ytterligare markanvisning i form av hyresrätter. Intresset för ytterligare bostadsrätter är lågt.



I Bandhagen är ca 96,5% av bostäderna i flerbostadshus. Cirka 75% av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60% 1:or och 2:or.



Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar området närmast parkeringshuset till Svenska Hus för ca 70 hyreslägenheter, markerat med blå linje på nedanstående karta och resterande del av området till Bo Rätt i Stockholm AB för ca 80 hyreslägenheter, markerat med orange linje på nedanstående karta. Bo

Rätt i Stockholm AB förbinder sig samtidigt att minst 150 av de uppförda lägenheterna i området ska vara bostadsrättslägenheter.

I samband med markanvisningen till Bo Rätt i Stockholm AB togs inriktningsbeslut för hela det vitmarkerade området på nedanstående karta.



Området markerat med blå linje är aktuellt för markanvisning till Svenska Hus i Stockholm AB. Området markerat med orange linjen är aktuellt för markanvisning till Bo Rätt i Stockholm AB. Det röda området anvisades till Bo Rätt i Stockholm AB den 25 mars 2010. Inriktningsbeslut har fattats för det vita området.

Aktuella byggnationer i Bandhagen



Det har tillkommit ett 80-tal radhus i stadsdelen de senaste åren genom markanvisningar till Järntorget och Riksbyggen. Mark har anvisats för ca 35 småhus i juni 2009 (Peab).

Svenska Hus i Stockholm AB planerar byggstart vid årsskiftet 2011/2012 för ett nytt hus med ca 30 bostadsrättslägenheter på det som var Bandhagens gymnasiums skolgård. Riksbyggen planerar byggstart i år för ca 35 bostadsrättslägenheter vid Bäckahagens skola. Mark för ytterligare ca 35 bostadsrätter är anvisad till Husab i mars 2009.

Bandhagens gymnasium har byggts om till 120 hyreslägenheter som var inflyttningsklara 2006. Familjebostäder färdigställde hösten 2008 ett 30-tal lägenheter och hösten 2010 var ytterligare 30 inflyttningsklara.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden 2010-03-25, markanvisning till Bo Rätt i Stockholm AB samt inriktningsbeslut, dnr E2010-513-00075.

Utbyggnadsförslag

Exploateringsens innehåll och utformning kommer på sedvanligt sätt prövas i detaljplaneprocessen.

Svenska Hus i Stockholm AB föreslår en bebyggelse om ca 70 lägenheter. Bo Rätt i Stockholm AB föreslår en bebyggelse om ca 80 lägenheter i flerbostadshus, utöver de 150 lägenheter som tidigare markanvisats. Totalt bedömer kontoret att området kan inrymma ca 300 lägenheter i 3-4 flerbostadshus om ca 4-6 våningar.

Den nya bebyggelsen måste arkitektoniskt och stadsbildsmässigt ha en så hög kvalitet att tillägget matchar det befintliga, kulturhistoriskt intressanta Bandhagen.

Ett viktigt mål är att Bandhagen ska få en tydligare och mer stadsmässig entré från Örbyleden.

Det centrumnära läget bör utnyttjas och möjligheterna till lokaler för centrumändamål och andra verksamheter övervägas.

Parkeringen skall planeras i garage under husen.

Bullret från Örbyleden samt att Örbyleden är transportled för farligt gods (sekundärled) innebär krav på utformningen av bebyggelsen.



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. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bo Rätt i Stockholm AB och Svenska Hus i Stockholm AB.

Bo Rätt i Stockholm AB och Svenska Hus i Stockholm AB skall efter fastighetsbildning erhålla de delar av exploateringsområdet, som nu markanvisas för hyresrätter, med tomträtt.

Parkering för bostäderna skall förläggas under mark och gällande parkeringsnorm är 1 bilplats per lägenhet. Byggherrarna skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Byggherrarna bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

Bo Rätt i Stockholm AB hette tidigare FR Byggmästargruppen som har fått två markanvisningar i Stockholm om sammanlagt ca 70 lägenheter. Markanvisningarna gavs under 2008.

Svenska Hus i Stockholm AB har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholm. Men har dock omvandlat närliggande kvarteret Ramsökaren (tidigare Bandhagens gymnasium) till bostäder. Bolaget köpte tomträtten av SISAB 2004.

Peab, Sundvalls Byggnads AB och Einar Mattson har sökt markanvisning inom aktuellt område.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

I samband med markanvisningen till Bo Rätt i Stockholm AB togs inriktningsbeslut för hela området som nu markanvisas. Projektet ger ett överskott till staden.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,2.

Konsekvenser

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller och riskfrågor kopplade till Örbyledens trafik, ersättning av idrottsfunktionen samt planering av ny parkmark. Det finns också

risk för markföroreningar. Kontoret bedömer att bebyggelsen inte medför någon påverkan på övriga områden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området för projektet omfattar ett parkområde som består av en höjd med träd. Parkområden och andra gröna inslag är en viktig del av planeringen för det större exploateringsområdet.

- Tillgänglighet

Utemiljön kring byggnaderna bedöms kunna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i enlighet med vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Barn påverkas genom att bollplanen avvecklas. Idrottsförvaltningen bedömer att det finns tillräckligt med bollplaner i närheten. Sturebyskolans bollplan som ska få konstgräs ligger ca 1 km bort. Bäckahagens bollplan, som också ska få konstgräs ligger ca 450 m bort. Till två mindre bollplaner på andra sidan Örbyleden är det bara ca 200 m.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt två år. Mot bakgrund av detta planeras byggstarten till år 2014 och första inflyttning till år 2015.

Detta är det andra beslutstillfället för detta ärende. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelse om exploatering är träffat med Bo Rätt i Stockholm AB och Svenska Hus i Stockholm AB och exploa-



teringsnämnden slutligen skall fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet år 2013.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat markanvisningsområdet med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskemål om en förskola om 6 avdelningar (1 avdelning = 18 barn) samt 8 servicelägenheter, där 7 är brukare och en är en gemensam för brukare och personal.

Planbeställning

Exploateringsnämnden beställde ny detaljplan för området i samband med beslutad markanvisning 2010-03-25.

Kontorets synpunkter och förslag

Det här blir det andra beslutet för en ny stadsbebyggelse om uppemot 300 lägenheter i Bandhagen nära tunnelbanan. Detta kommer att kunna öka stadsmässigheten och tryggheten i en entrézon till Bandhagen som i dag har en gles, ostrukturerad baksideskaraktär. Bostäderna får nära till kollektivtrafik och service. Inkomsterna i projektet bedöms överstiga utgifterna och medföra ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för området samt att träffa markanvisningsavtal med Bo Rätt i Stockholm AB och Svenska Hus i Stockholm AB.

Slut