



Per Olof Jägbeck
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-05-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal till Sköndals Projektering AB och AB Castellen Förvaltning

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sköndal 2:1 till Sköndals Projektering AB och AB Castellen Förvaltning samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Sköndals Projektering AB har ansökt om markanvisning för ett område inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal. Förslaget innebär ett tillskott på ca 14 radhus upplåtna med äganderätt. Området är idag obebyggt och består av en grönyta och är planlagt som park/allmän plats.

Om radhus byggs föreslås marken säljas till Sköndals Projektering AB och AB Castellen Förvaltning. Parterna har kommit överens om ett pris om 980 000 kr/radhusomt invid Sköndalsvägen per november 2011. Expertrådet har behandlat ärendet 2011-12-07 (E2011-383-643). Den totala investeringsutgiften



för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Sköndals Projekterings AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 14 radhus i stadsdelen Sköndal utefter Sköndalsvägen.

Bolaget är den enda sökande av markanvisning på platsen och därför föreslår kontoret en direktanvisning till bolaget.

Bolaget är nybildat och helägt av AB Castellen Förvaltning och därför under-tecknar båda bolagen markanvisningsavtalet. Ett annat av AB Castellen Förvaltning ägt bolag (Deli Bygg & Montage AB) har under de senaste åren fått en markanvisning om 14 lägenheter på södermalm.

Exploateringskontoret inbjöd i februari månad 2012 till markanvisningstävling för ett område med radhus i kv Snödroppen, Hässelby Villastad, där Bolaget föreslås få markanvisning i ett annat ärende i denna nämnd.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området är idag obebyggt och består av en grönyta med gångvägar som är kantad av träd och är planlagt som park/allmän plats. Omgivande bebyggelse består till övervägande del av småhusbebyggelse från 40-60 talet. Med allmänna kommunikationer kommer man till Sköndal med buss 182 ifrån Hökarängens tunnelbanestation och med buss 181 ifrån Skarpnäck eller Farsta centrum /Farsta Strand. Buss 188 går till Gullmarsplan. Från Tyresövägen, hållplats norra Sköndal, finns täta snabba turer direkt till Gullmarsplan och Stockholm city. För biltrafikanter ligger Nynäsvägen ca 300 m bort och det finns cykelvägar in till centrala Stockholm i nära anslutning till området. Sköndals centrum ligger på gångavstånd och området ligger i direkt anslutning till en förskola.

I Sköndal består 34 % av bostadsbeståndet av småhus och 66 % är flerbostadshus, som består av ca 36 % bostadsrätter och 64 % hyresrätter. Allmännyttan har ingen del av bostadsbeståndet. Sköndal har en bra spridning på storleken på befintliga lägenheter i flerfamiljshus.

Tidigare markanvisningar, de senaste åren, är gjorda i Stora Sköndalsprojektet i östra Sköndal, till ett antal byggherrar och för 15 radhus utefter Perstorpsvägen.



Bild 1: Projektets läge i Sköndal

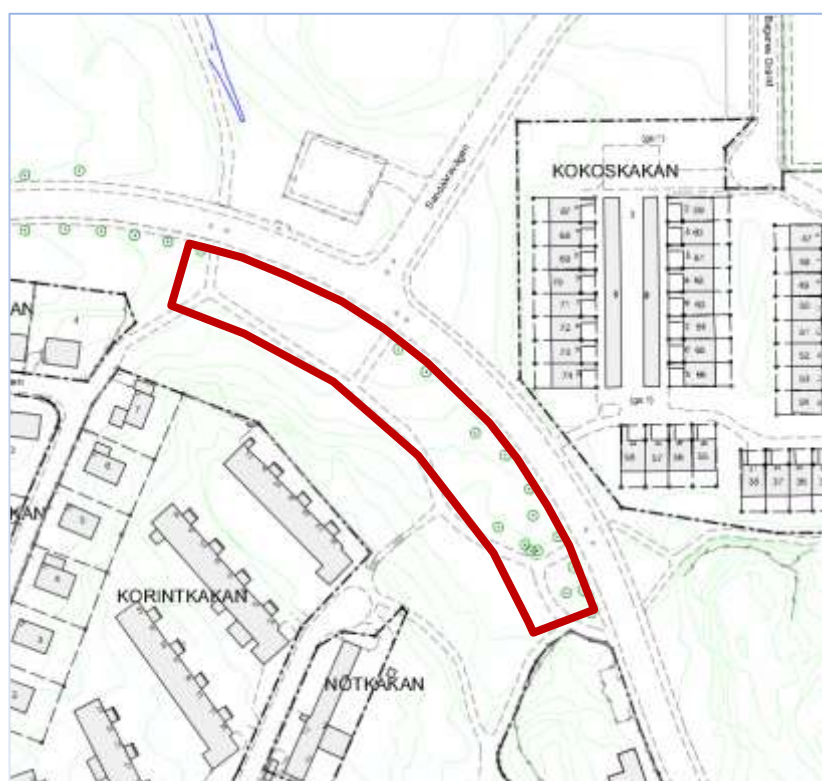


Bild 2: Markanvisningens omfattning



Bild 3: Ortofoto

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 14 radhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken föreslås säljas till Sköndals Projektering AB och AB Castellen Förvaltning. Parterna har kommit överens om ett pris om 980 000 kr/radhustomt invid Sköndalsvägen per november 2011. Expertrådet har behandlat ärendet 2011-12-07 (E2011-383-643).

Planbeställning

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

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 980 000 kr per radhustomt.

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 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet bidrar till stadens mål att markanvisa 5000 lägenheter under 2012.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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

Området gränsar direkt mot en förskola och ligger i nära anslutning till skolor.

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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år.

Mot bakgrund av detta beräknas tidigast möjlig byggstart av de första radhusen till år 2014 och första inflyttning till år 2015.

Om planen överklagas kommer tidplanen att förskjutas med motsvarande tid som denna process tar.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören, preliminärt 2:a kvartalet 2013. Inriktningsbeslut samt genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

Risker och osäkerheter

Risker med buller och trafik på Sköndalsvägen kommer att utredas under planprocessen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, Farsta stadsdelsförvaltning och trafikkontoret.



När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av radhus i stadsdelen.

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla. Bergsprängning ska undvikas och träden bevaras i största möjliga utsträckning. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut