



Maria Holmström
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 74
maria.k.holmstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-12-13

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid kvarteret Snöfallet i Björkhagen till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid kvarteret Snöfallet till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB och 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

Byggnadsfirman Olov Lindgren AB har inkommit med en markanvisningsansökan för det aktuella området (ca 2600 kvm), se karta nedan. Markanvisningsområdet är obebyggt och planlagt som park/allmän plats. Området utgörs av en brant trädbevuxen sluttning som avslutas med en mindre öppen och plan gräsyta. Projektet syftar till att tillskapa ytterligare ca 35 hyresrättslägenheter samt lokaler för förskola i ett mycket kollektivtrafik- och servicenära läge i anslutning



till Nackareservatet. Parkeringen för bostäderna avses att lösas genom ett garage helt eller delvis under de nya byggnaderna. Anvisningen är en direktanvisning och val av byggherre har bl a motiverats med att bolaget har befintliga fastigheter intill den föreslagna exploateringen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 6 mnkr.

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

Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett välbehövligt tillskott på bostäder och permanenta förskolelokaler i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur.

Bakgrund till markanvisningen

Byggnadsfirman Olov Lindgren AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 35 lägenheter i stadsdelen Björkhagen.

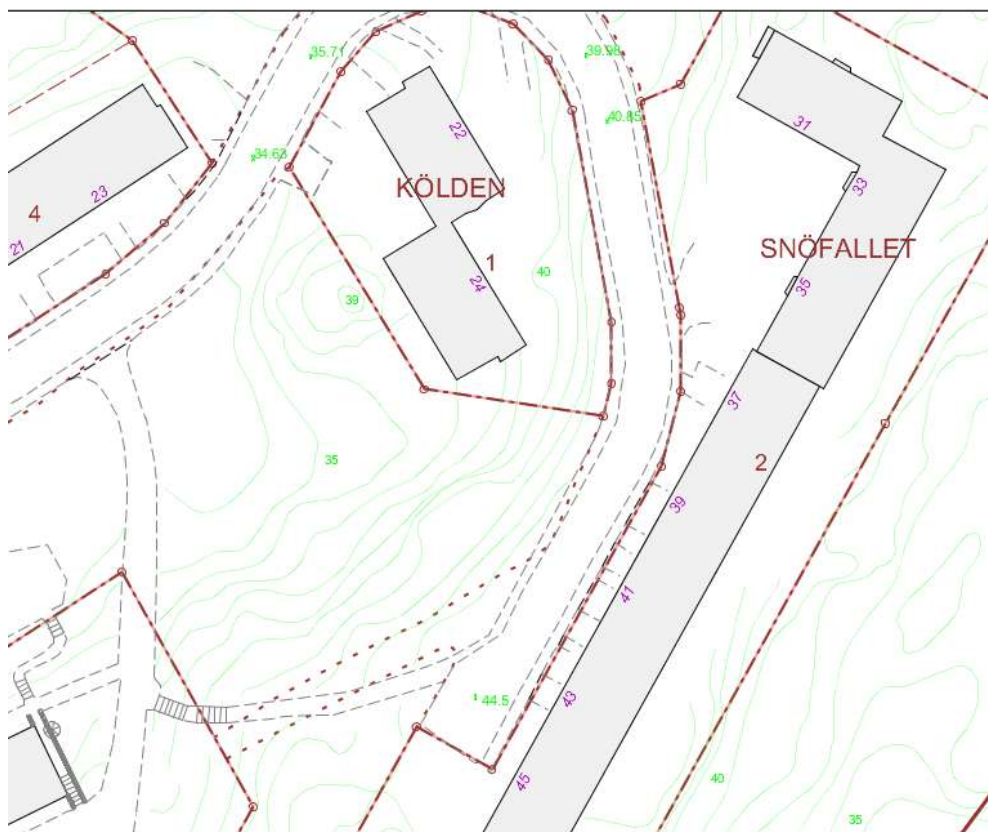
Anvisningen är en direktanvisning och val av byggherre har motiverats med att bolaget är ett utav två bolag som sökt på den aktuella platsen och att bolaget har befintliga fastigheter intill den föreslagna exploateringen längs Karlskronavägen, fastigheterna Kölden 1 och Snöfallet 1. En faktor som också påverkat val av bolag är att bolaget kommer att avstå en bit mark av befintligt tomträtt, fastigheten Snöfallet 2, vilken kommer att överföras till staden. Bolaget har under de senaste tre åren inte fått några markanvisningar. AB Familjebostäder har också sökt markanvisning på platsen.

Det föreslagna markanvisningsområdet är ca 2600 kvm stort. För området gäller en detaljplan enligt vilken del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 är avsedd för park/ allmänt ändamål. Platsen består av en skogsbevärd nordvästvänd sluttning samt ett flackare parti.



Ortofoto med det markområde som föreslås markanvisas, ungefärligen utritat.

Sydväst om markområdet som föreslås markanvisas ligger Björkhagens skola (F-9). Framför skolan mot Karlskronavägen finns en förskola på tillfälligt lov. Det är möjligt att såväl skolbarn som förskolebarn nyttjar del av den föreslagna platsen som lektyta, detta får utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Platsen är i vissa delar brant, se bild nedan.



Befintlig bebyggelse i stadsdelen Björkhagen består huvudsakligen av lamellhus om tre till fyra våningar som uppförts i slutet av 1940-talet. Björkhagen är en s.k. småhusstad. Husen bildar avskilda gårdar och bågar eller är kopplade till långa längder. Byggnaderna är friliggande med genomgående lägenheter och ett husdjur på sju till tio meter. Punkthusen förstärker den kuperade terrängen genom sin placering på höjderna. Bebyggelsen närmast markanvisningsområdet består av flerbostadshus i lamell.

I USK:s statistik för Björkhagen år 2011 är ca 60 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 20 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 20 % av lägenhetsbeståndet. I Björkhagen är andelen bostäder i flerbostadshus ca 96 % respektive ca 4 % i småhus.

Av förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger två projekt väster om området på Mariestadsvägen till Primula Byggnads AB (inflyttning pågår) samt slutet av Finn Malmgrens väg till Aktiebolaget Grundstenen/Einar Mattsson Byggnads AB (ca 65 hyresrätter+gruppobostad), fyra projekt söder om området vid Halmstadsvägen till Arkitektmagasinet Bygg AB (10 radhus), Helsingborgsvägen till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrättslägenheter

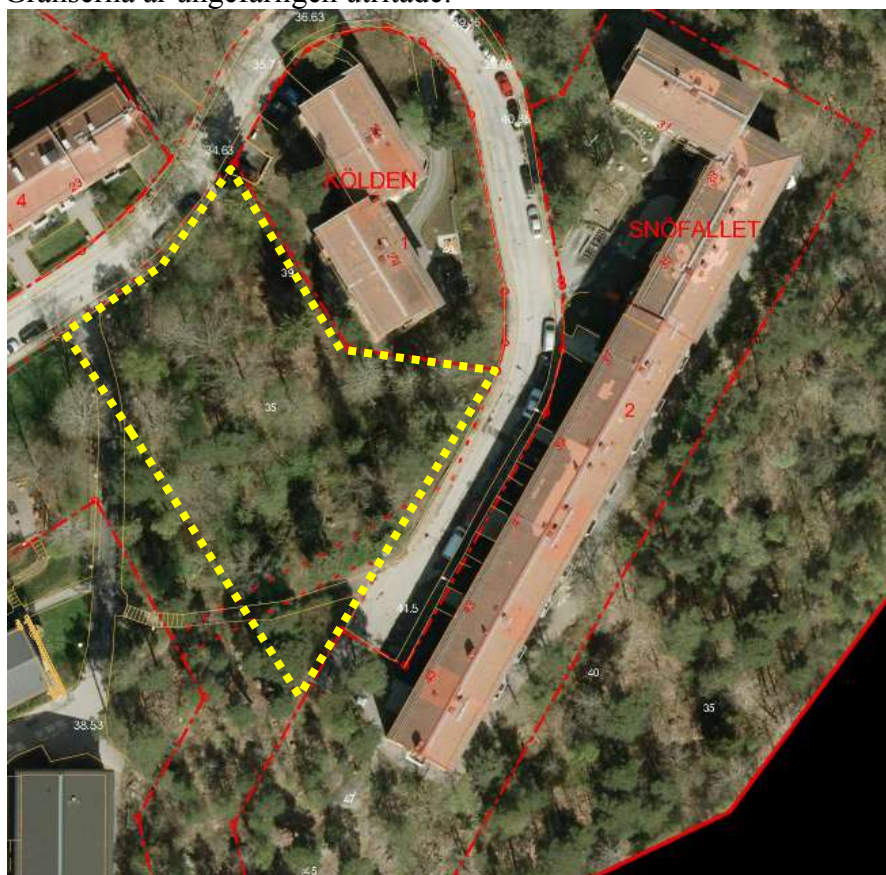
och förskola, planen har vunnit laga kraft) och Simrishamnsvägen till Stiftelsen för Stockholms studentbostäder (ca 140 studentlägenheter). Direkt norr om området, vid Karlskronavägen finns en markanvisning till AB Borätt (ca 35 bostadsrätter).

Tidigare beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas, således har varken exploateringsnämnden eller stadsbyggnadsnämnden haft ärendet för beslut. Inriktnings- och genomförandebeslut kommer att tas på delegation då investeringsutgifterna förväntas bli lägre än 10 mnkr. Plansamrådet kommer att besvaras av kontoret enligt gällande delegation.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 35 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Området som avses markanvisas är markerat med streckad begränsningslinje på kartan nedan. Gränserna är ungefärligen utritade.



Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



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.

Bolaget avser att bygga hyresrätter och marken kommer därmed att upplåtas med tomträtt. Lokaler för förskola kommer att hyras ut av bolaget och stadsdelsförvaltningen är föreslagen hyresgäst. Parkeringen för bostäderna kommer att lösas genom helt eller delvis underbyggt garage.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna beräknas i detta tidiga skede uppgå till ca 6 mnkr, varav omläggning av befintliga ledningar (2,5 mnkr), flytt av parkväg samt in-/utfart till skolan (2 mnkr) och kompensation för ianspråktagen grönyta och VA-anslutning m.m. (1,5 mnkr)

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. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Platsen är en del av det som i översiktsplan 2010 – promenadstaden anges som tät stadsbebyggelse. I Promenadstaden är Björkhagen inom det område som anges som den centrala stadens utvidgning där en förtätning ska ske om så är möjligt. Projektet är ett bidrag till det politiska uppdrag som finns avseende antal lägenheter som ska markanvisas 5000 lgh under 2012 samt att det görs i ett bra kollektivtrafiknära läge där tillgång till service och natur är god.

Lokaler

Inom stadsdelsnämndsområdet Skarpnäck finns ett flertal förskolor med tillfälligt lov och i Björkhagen är situationen akut. Projektet bidrar till att skapa lokaler för en permanent förskola med fyra avdelningar.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Platsen som föreslås att ianspråkta består av en skogsbeklädd nordvästvänd sluttning samt ett flackare parti. Det finns, enligt den tidiga miljöbedömningen, inga nu kända höga natur-/eller rekreationsvärden på den grönyta som föreslås att ianspråkta. Det finns inget som tyder på att marken tidigare använts av verksamhet som orsakat markföroreningar, inte heller förorenade massor verkar finnas på platsen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare under planprocessen hur och om dagvatten kan omhändertas enligt LOD samt hur en entré kan skapas från Karlskronavägen och vidare in mot Nackareservatet. Det är möjligt att såväl skolbarn som förskolebarn nyttjar hela eller delar av den föreslagna platsen som lekyta, detta ska utredas i den fortsatta planprocessen. Det föreslagna området är i vissa delar brant vilket ställer höga krav på den nya bebyggelsens anpassning till omgivande mark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I detta tidiga skede i projektet är det ännu inte klart hur kompensation ska ske utan detta hanteras under planprocessen. Staden har för avsikt att ta fram ett program för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen och en grönkompensationsåtgärd inom projektet bör om möjligt och lämpligt samordnas med programmet. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos barn, 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. Den mark som föreslås anvisas utgörs av en brant sluttning och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under planprocessen. Vistelseytor intill den nya bebyggelsen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.



Påverkan på barn

Projektet medför att lokaler för en permanent förskola om fyra avdelningar tillskapas i ett naturnära läge med kort avstånd till kollektivtrafik. Det finns en risk att marken som föreslås att ianspråkta nyttjas av såväl skolbarn i den intilliggande skolan, Björkhagens skola, som förskolebarn i den tillfälliga förskolan längs Karlskronavägen. Om så är möjligt bör en barnkonsekvensanalys tas fram i samband med planprocessen som hanterar barnens syn på den föreslagna bebyggelsen och det område som ianspråkta. I analysen bör även barnens syn och ev. önskemål på vistelseytor kring skolan och den nya förskolan belysas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas till en gemensam pott avsedd för Björkhagen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016/2017. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns inga kända risker eller osäkerheter i detta skede.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Under planprocessen kommer utbildningsförvaltningen att särskilt informeras om projektet samt i vanlig ordning även övriga berörda förvaltningar m.fl. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som helhet vilket ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter i kommunen i stort och tillskapandet av lokaler för förskolor i stadsdelen specifikt.

Slut