

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20

Till
Exploateringsnämnden
2014-04-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Wallenstam AB och Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till Wallenstam AB och Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Wallenstam AB har 2013-05-31 inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på Örby 4:1 intill kvarteret Framkallningen och Tollesundsvägen i Bandhagen. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening, ett helägt bolag inom Wallenstam koncernen, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 800 kr per ljus BTA. 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.

Försäljningsinkomster beräknas till 40,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-04-02 (dnr E2013-384-2159)

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

Projektet överensstämmer väl med det nyligen framtagna programmet för Trollesundsvägen och det ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Det bidrar med bostadsrätter i ett område där hyresrätter dominerar. Det bedöms också skapa en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

Wallenstam AB har 2013-05-31 inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på Örby 4:1 intill kvarteret Framkallningen och Tollesundsvägen i Bandhagen. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

AB Familjebostäder, JM, Svenska Hus AB, Stena Fastigheter AB och NCC har också ansökt om markanvisning på den aktuella platsen. Wallenstam är dock den enda som velat bygga bostadsrätter på denna plats och då 71 % av lägenheterna i Bandhagen är hyresrätter har direktanvisning valts. Sedan 2011 har Wallenstam fått tre markanvisningar om totalt 390 lägenheter.

För området gäller en stadsplan från 1950-talet enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Bandhagen är en tunnelbanestation som uppfördes i början av 1950-talet. Tunnelbanan invigdes 1954. I Bandhagen är 96,5 av

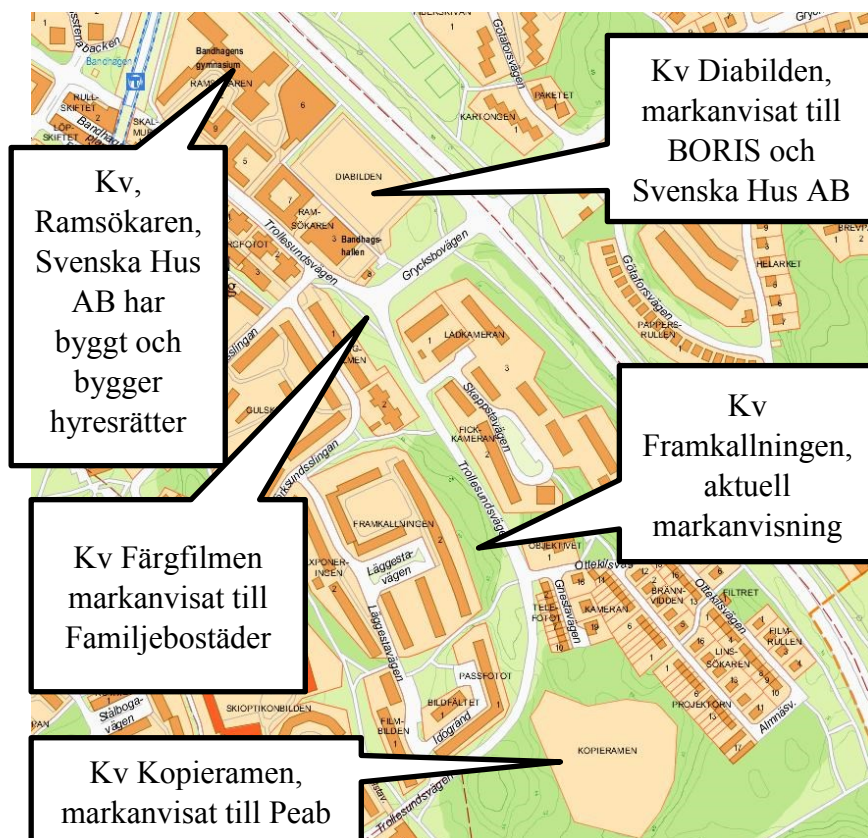
bostäderna i flerbostadshus. Ca 71 % av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60 % 1:or och 2:or.

Det har tillkommit ett 80-tal radhus i stadsdelen de senaste åren genom markanvisningar till Järntorget och Riksbyggen. Mark har anvisats för 50 småhus i juni 2009 i kv Kopieramen till Peab.

I kv Ramsökaren har Svenska Hus i Stockholm AB under 2000-talet byggt ca 120 hyreslägenheter i Bandhagens före detta gymnasium och nyligen ett nytt hus, ca 30 hyreslägenheter. De ska påbörja utbyggnaden av ca 10 lägenheter i aulan.

2010 anvisades mark för 80-150 bostadsrätter i kv Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB (BORIS). 2011 fick BORIS en utökad markanvisning på ca 80 hyreslägenheter i samma område. Samtidigt anvisades Svenska Hus i Stockholm AB ca 70 hyreslägenheter i kv Diabilden.

2012-03-15 markanvisades 50 hyreslägenheter till AB Familjebostäder i kv Färgfilmen.



Tidigare beslut

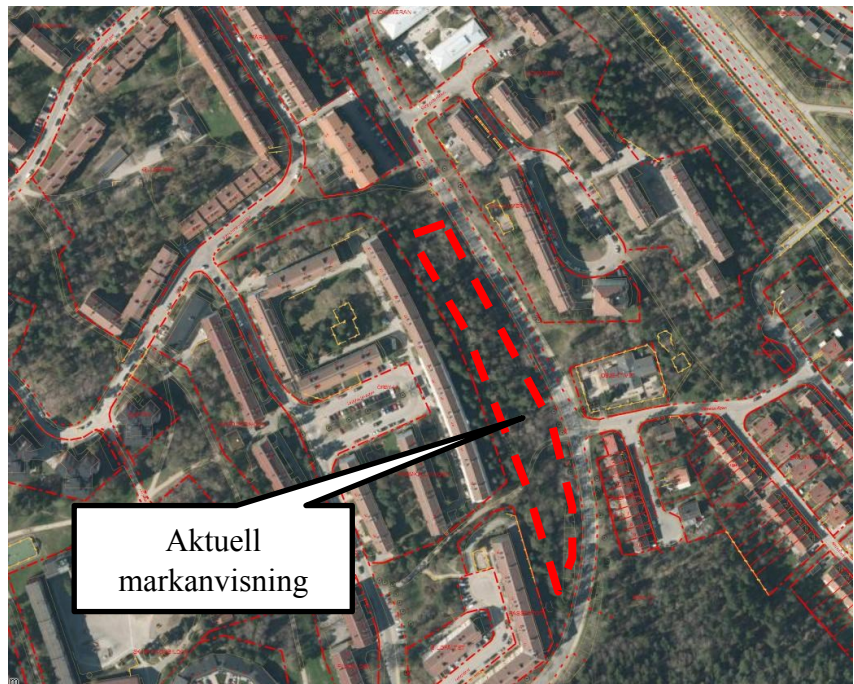
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Det har tagits fram ett program för området längs med Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Den 14 nov 2013 tog stadsbyggnadsnämnden beslut angående samrådsredogörelsen för programmet. I programmet föreslås detta område som en lämplig bebyggelseyta.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Exploateringsens 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.

Wallenstam nr 23 Bostadsrättsförening, ett helägt bolag inom Wallenstam koncernen (moderbolaget), nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 800 kr per ljus

BTA. (värdetidpunkt feb 2014). Moderbolaget och bolaget är solidariskt ansvariga. Expertrådet har behandlat ärendet 2014-04-02 (dnr E2013-384-2159). Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 800 kr per ljus BTA. Försäljningsintäkterna bedöms uppgå till ca 40,6 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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella exploateringen avser ca 70 lägenheter i bostadsrätt, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande. Projektet bidrar också till mer blandad upplåtelseform, då 71 % av lägenheterna i dagens läge är hyresrätter.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret bedömer att det skapar en attraktiv, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen.

Stadens mål att planera för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering kommer att vara en viktig utgångspunkt i planarbetet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi och fornlämningar. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

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.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Bandhagens bollplan i kv Diabilden kommer att bebyggas med bostäder. Idrottsförvaltningen bedömer att den kan ersättas genom att Sturebyskolans bollplan uppgraderas med konstgräs och bättre belysning. För mindre barn som inte kan gå långt eller åka själv med kollektiva färdmedel finns det ett behov av grönytor för fri lek, spontanidrott och även en lekplats inom närområdet. Befintlig lekplats vid Bandängen är hårt belastad.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte är intresserad av en förskola i detta projekt, men att det finns ett stort behov av förskolor i både Bandhagen och Högdalen.

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 en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark, preliminärt fjärde kvartalet 2015. Eftersom investeringsutgifterna bedöms understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

Risker och osäkerheter

Inga kända risker eller osäkerheter finns i projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där hyresrätter dominerar. Projektet överensstämmer väl Vision 2030, översiktsplanen, mål i stadens budget och det med nyligen framtagna programmet för Trollesundsvägen. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge och bedöms skapa en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen.

Slut