

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till Wästbygg Projektutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdrag att ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden bestående av ett antal hus. 2013-10-17 beslutade exploateringsnämnden att Snösättra skulle vara ett av dessa områden samt att en markanvisningstävling med hållbarhetskriterier kopplade till odling skulle genomföras.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 20
Växel 08-508 276 00
katarina.i.johansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Anbudstävlingen genomfördes under perioden mars-april 2014. Två anbud lämnades in, varav ett inte var godkänt på grund av att underlag saknas för bedömning. I och med detta faller tävlingsmomentet.

Juryn har beslutat att arbetet med att utveckla ett miljöspetsprojekt i Snösätra i Rågsved fortsätter genom direktanvisning till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Bolaget har lämnat in ett tävlingsbidrag och tagit fram ett förslag som utgår från de hållbarhetskriterier som staden ställt upp.

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (nedan kallat Bolaget) ingår i Wästbygg-koncernen, som bedriver bygg- och entreprenadverksamhet i hela landet sedan mer än 30 år tillbaka. Bolaget startades hösten 2013 genom förvärv av Sjaelsö Sverige AB:s utvecklingsprojekt. Med förvärvet övertog de Sjaelsös markanvisningar på Lilla Essingen, Vårberg, Solberga och Årstafältet, totalt ca 230 bostäder.

I detta projekt planerar de att uppföra ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Intäkterna består av tomträttsavgälder. 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.

Det aktuella området är en öppen gräsbevuxen yta i Rågsveds friområde strax öster om Bjursätragatan. På det aktuella området finns en festplats som nyttjas bland annat för valborgsfirande. Festplatsen kommer att lokaliseras till annan lämplig plats inom Rågsved.

Området saknar detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av bostäder samtidigt som det kompletterar Rågsved med ett intressant miljöspetsprojekt, kopplat till urban odling. Odlingskonceptet knyter an till det stora odlingsintresse som finns i området och bidrar till ökade spridningsmöjligheter för växter och djur.

Exploateringskontoret ser positivt på att miljöprofilsarbetet sprids i staden och att detta projekt lyfter fram Rågsved som ett bra exempel på hållbart stadsbyggande kopplat till urban odling.

Bakgrund till markanvisningen

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdrag att ta fram ett antal småskaliga miljöpetsområden bestående av ett antal hus. 2013-10-17 beslutade exploateringsnämnden att Snösätra skulle vara ett av dessa områden samt att en markanvisningstävling med hållbarhetskriterier kopplade till odling skulle genomföras.

En anbudstävling med miljökriterier kopplade till odling genomfördes under perioden mars-april 2014, se bilaga 1, inbjudan till markanvisningstävling, ”Markanvisningstävling för bostäder i Snösätra i Rågsved”. En jury med representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) har utsetts.

Två anbud lämnades in, varav ett inte var godkänt på grund av att underlag saknas för bedömning. I och med att det bara var ett förslag kvar faller tävlingsmomentet i markanvisningstävlingen och tävlingen avslutas utan att vinnare utses.

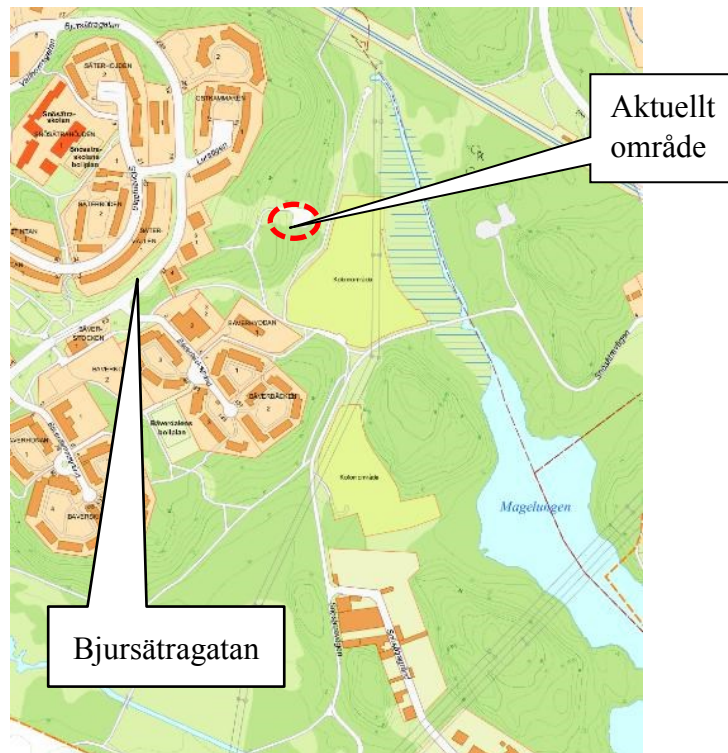
Juryn har beslutat att arbetet med att utveckla ett miljöpetsprojekt i Snösätra i Rågsved fortsätter genom direktanvisning till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (nedan kallat Bolaget), som är den aktör som har förutsättningar att bygga ett intressant miljöpetsprojekt. Bolaget har tagit fram ett förslag som kopplar till de hållbarhetskriterier som staden ställt upp. Arkitektur och gestaltning kommer att kunna utvecklas i planarbetet och specifika funktioner som är väsentliga för projektets hållbarhetsprofil kommer att arbetas in i baskravsdokumentet som sedan kommer att ligga som en kontraktsbilaga till överenskommelsen om exploatering.

Bolaget ingår i Wästbygg-koncernen, som bedriver bygg- och entreprenadverksamhet i hela landet, sedan mer än 30 år tillbaka. Bolaget startades hösten 2013 genom förvärv av Sjaelsö Sverige AB:s utvecklingsprojekt samt övertagande av delar av personalen. Med förvärvet övertog de Sjaelsös markanvisningar på Lilla Essingen (2008), Vårberg (2010), Solberga (2012) och

Årstafältet (2013), totalt ca 230 bostäder, enligt beslut i exploateringsnämnden 2013-11-14 (E2013-513-01767).

Det aktuella området är en öppen gräsbevuxen yta i Rågsveds friområde strax öster om Bjursätragatan. Det ligger mellan Bjursätragatan och befintligt koloniträdgårdsområde i Rågsveds friområde. Projektet kompletterar Rågsved med ett miljöspetsprojekt, kopplat till det stora odlingsintresse som finns i området.

På det aktuella området finns en festplats som nyttjas bland annat för valborgsfirande. Festplatsen kommer att lokaliseras till annan lämplig plats inom Rågsved. Området saknar detaljplan.



Området ingår i ett program ”Program för Sambandet Högdalen – Farsta”. I programmet föreslogs 5 stadsvillor med ca 6 lägenheter per stadsvilla. Dessa stadsvillor var ute på markanvisningstävling i oktober 2012, då var tävlingsförutsättningarna pris, men ingen byggherre lämnade anbud på stadsvillorna.

Rågsved byggdes ut under 50-talet och består nästan uteslutande av flerfamiljshus, med undantag för 22 nybyggda radhus. En femtedel av bostäderna är bostadsrätter. Två tredjedelar av hyresrätterna är allmännyttans. Ca 69 % av lägenheterna är på två- tre rum och kök, endast fyra procent är större än fyra rum och kök.

Bebyggelsen i Rågsved har de senaste sju åren kompletterats med 80 bostadsrätter, 30 hyreslägenheter och 120 studentbostäder. En detaljplan för ytterligare 55 bostadsrätter har nyligen vunnit laga kraft.

Intill det aktuella området har detaljplanarbetet startat för ca 95 radhus och kedjehus och 60-80 lägenheter i småskalig flerfamiljsbebyggelse.

I den norra delen av Bjursätragatan pågår detaljplanarbetet för Säterhöjden, där Familjebostäder planerar cirka 70 lägenheter och 120 studentlägenheter.

Tidigare beslut

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdraget att ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden bestående av ett antal hus. Exploateringskontoret har formulerat utgångspunkter och riktlinjer för arbetet med miljöspetsområden i samarbete med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. 2013-10-17 beslutade exploateringsnämnden, att det nu aktuella området, skulle vara ett av miljöspetsområdena.

Området ingår i programarbetet ”Programarbete sambandet Högdalen – Farsta”, som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2012-03-29.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

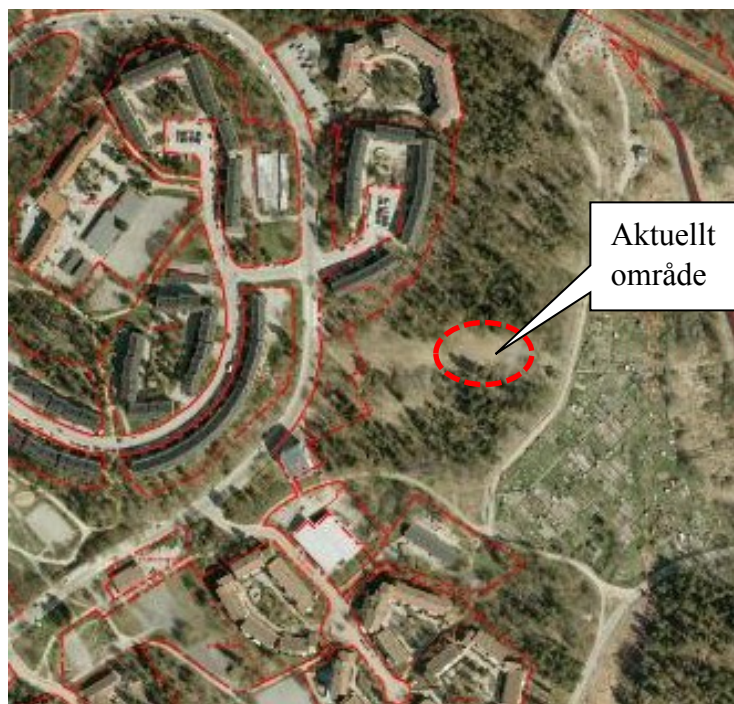
Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Baskrav för hållbarhet enligt bilaga 2, ”Baskrav för hållbarhet - Älvsjö 1:1, Rågsved” ska följas vid genomförandet av projektet. Baskraven för miljöspetsprojektet har utvecklats utifrån stadens

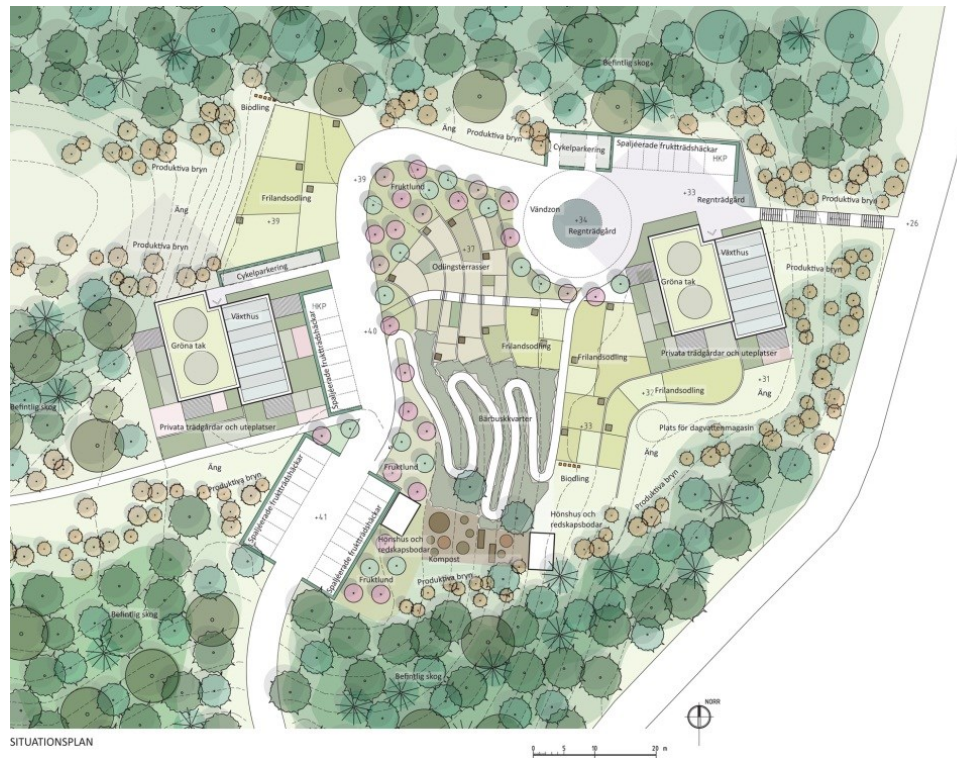
mål och krav för handlingsprogram som tillämpas vid miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden. Kraven har anpassats för att kunna tillämpas i Rågsved. Samhällets regler och mål för byggande som finns i miljöbalken, PBL och BBR samt i Stockholms miljöprogram för 2012-2015, gäller som grundförutsättning. Därutöver ställs det högre målsättningar och krav kopplade till odlingskriterier i detta projekt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt bilaga 3, ”Markanvisningsavtal”.



Markanvisat område markerat med röd streckad linje.

En visionsbild av odlingszoner har tagits fram, se nedan och bilaga 4. Slutlig utformning av förslaget kommer att fastställas i detaljplanarbetet.



Visionsbild av odlingszoner.

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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Intäkterna består av tomträttsavgifter.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar, utöver VA-anslutning, väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i områdets närhet. 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 översiktsplanen och mål i stadens budget.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 60 lägenheter i hyresrätt. Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av bostäder samtidigt som det kompletterar Rågsved med en ny form av attraktiv och intressant bebyggelse kopplad till det stora odlingsintresset som finns i området.

Lokaler

Kontoret bedömer att denna markanvisning har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under byggtiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts och bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, landskap och naturmiljö/ekologi.

Det aktuella området ligger i den regionala grönkilen Hanvedenkilen. Det känsliga ekologiska spridningssambanden värnas genom att bebyggelsen lokaliseras till den öppna ytan och genom att värdefulla träd sparas. Det är viktigt att fortsättningsvis beakta grönkilens värden och spridningsvägar för växter och djur i detaljplanarbetet. Odlingskonceptet bidrar till ökade spridningsmöjligheter för växter och djur.

Kontoret har också gjort en undersökning av markföroreningar. Utifrån framkomna analysresultat rekommenderas inga ytterligare undersöknings- eller saneringsåtgärder vid oförändrad markanvändning. Marken kommer att bedömas med hänsyn till markkvaliteter för odling.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på hydrologi och markföroreningar, utan att dessa istället förbättras genom projektets genomförande.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den aktuella markanvisningen ligger i den regionala grönkilen Hanveden. Enligt genomförda undersökningar har området delvis höga naturvärden och ambitionen är att behålla så mycket som

möjligt av dessa. Genom att lokalisera bebyggelsen till den öppna ytan sparas värdefulla nyckelbiotoper.

Den öppna ytan som är aktuell för markanvisning fyller idag en funktion som spridningszon för biologisk mångfald, men bedöms inte ha höga naturvärden i sig. Odlingskonceptet bidrar till ökade spridningsmöjligheter för växter och djur. Befintlig festplats kommer att flyttas till annan lämplig plats i närområdet. Möjligt läge kommer att utredas i detaljplanarbetet. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer också 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 baskravsdokumentet bilaga 2, ”Baskrav för hållbarhet –Älvsjö 1:1, Rågsved”. (Denna bilaga är även en bilaga till markanvisningsavtalet.)

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader, men det är en brant anslutning från Bjursåtravägen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

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.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kontoret har genomfört en undersökning av ev markföroreningar. Eventuella risker relaterade till odling och de påvisade markföroreningar påverkas bland annat av hur odling bedrivs och vad som odlas samt om jord kommer att tillföras eller tas bort från området innan odling. För att möjliggöra odling behöver sannolikt ytterligare matjord påföras.

Med tanke på att det under programsamrådet var en stor opinion mot programförslaget är risken stor att detaljplanen kommer att överklagas och tidplanen förskjutas.

Information till andra förvaltningar

Det markanvisade området ingår i programarbetet ”Program för sambandet Högdalen – Farsta”. Under arbetet med programarbetet har flera förvaltningar och myndigheter deltagit i arbetsgruppen, styrgruppen och referensgruppen, bl a stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, SL, Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning, regionplanekontoret, stadsmuseet, Huddinge kommun och Stockholm Vatten AB.

I arbetet med miljöspetsprojektet har en arbetsgrupp med representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen arbetat fram tävlingskriterier.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av bostäder samtidigt som det kompletterar Rågsved med ett intressant miljöspetsprojekt, kopplat till urban odling. Odlingskonceptet knyter an till det stora odlingsintresse som finns i området och bidrar till ökade spridningsmöjligheter för växter och djur. Bebyggelse bidrar till att området blir tryggare och säkrare.

Exploateringskontoret ser positivt på att miljöprofilsarbetet sprids i staden och att detta projekt lyfter fram Rågsved som ett bra exempel på hållbarhetskriterier kopplade till odling.

Slut

Bilagor

1. Inbjudan markanvisningstävling, ”Markanvisningstävling för bostäder i Snösätra i Rågsved”
2. Baskrav för hållbarhet – Älvsjö 1:1, Rågsved
3. Markanvisningsavtal
4. Visionsbild av odlingszoner