

Handläggare
Marie Ekberg
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2015-01-29

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal till Stena Fastigheter Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sköndal 2:1 till Stena Fastigheter Stockholm 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
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Stena Fastigheter Stockholm AB har sökt markanvisning för att uppföra ca 60-70 hyresrätter vid Sköndalsvägen i närheten av Sköndal centrum. 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.

Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett tillskott av bostäder i ett läge med närhet till service och natur. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Stena Fastigheter Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 60-70 lägenheter i stadsdelen Sköndal.

Bolaget äger fastigheten Wienerbrödet 1 och Wienerkransen 1 och 3 på andra sidan Sköndalsvägen, och även andra fastigheter i närområdet. Bolaget har under de senaste 3 åren fått 2 markanvisningar om totalt 300 lägenheter i Midsommarkransen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkändamål. Idag är området en grönyta med ett gångstråk. Omgivande bebyggelse är lamellhus om 3-4 våningar, ett högre skivhus om 7-8 våningar samt ovan slänten småhus. I Sköndal stadsdelsområde är fördelningen 36 % småhus och 64 % flerbostadshus, varav 44 % är hyresrätter och 56 % är bostadsrätter. (USK 2013)



Bild 1, Förslaget område för markanvisning

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 60-70 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Bild 2, Ortofoto över markanvisningsområdet

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 i enlighet med 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.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet verkar positivt för målen om ett högt bostadsbyggande och strategisk markutveckling genom att uppföra små, yteffektiva hyresrätter som riktar sig till unga.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapsvärden, eller hydrologi. Det föreligger heller inga markföroreningar, fornlämningar, viktiga kulturmiljöer, eller verksamheter som kräver skyddsavstånd inom området.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dagvattenhanteringen. Eftersom Sköndalsvägen är trafikerad av buss bör även bullerfrågan utredas vidare under planarbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har förhållandevis små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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 två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga. En svårighet som behöver lösas är hur byggnaden kan utformas för att klara bullerkraven.

Bolaget har föreslagit att parkering ska anordnas på en närliggande fastighet som de äger. Detta bör utredas vidare.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av små, yteffektiva hyreslägenheter i ett bra kommunikationsläge.

Slut