

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid Tisdagsvägen i Hökarängen till Besqab

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att Besqab ska få markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50 lägenheter i flerbostadshus med bostadsrätt i Hökarängen. Området som föreslås anvisas är beläget söder om Tisdagsvägen inom fastigheten Gubbängen 1:1.

Besqab, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8250 kr per kvm ljus BTA. Bolaget har valts genom direktanvisning – ingen annan har sökt på platsen.

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 8,5 mnkr.

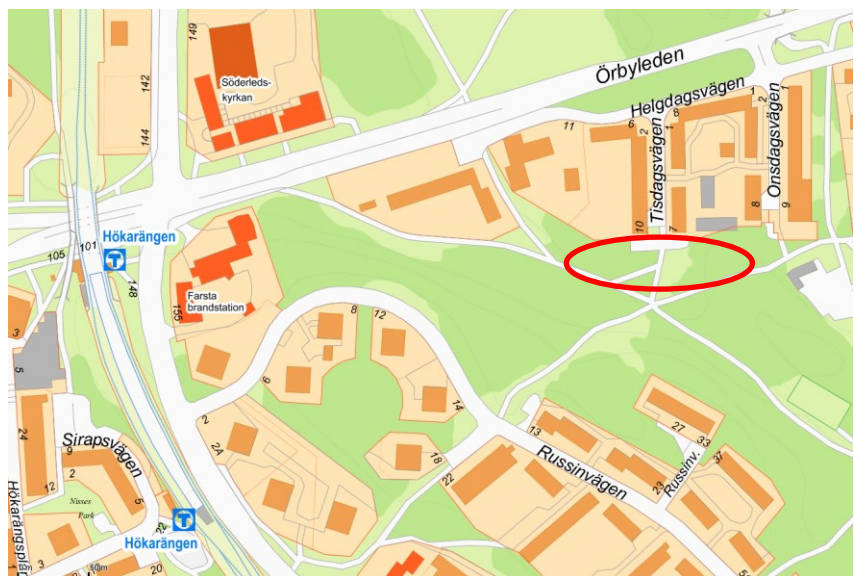
Försäljningsinkomster beräknas till 41 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-09-16.

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

Bakgrund till markanvisningen

Besqab inkom 2015-04-09 med en ansökan om att få bygga cirka 50 bostadsrättslägenheter i två-tre flerbostadshus söder om Tisdagsvägen i Hökarängen. Bolaget har valts genom direktanvisning – ingen annan har sökt på platsen.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fem markanvisningar om totalt 258 lägenheter.



Markanvisningsområdet markerat med röd oval

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats. Ytan består av öppen och trädbevuxen naturmark.

Huvuddelen av den omgivande bebyggelsen är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkthus och lamellhus.

I Hökarängen är 74 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och bostadsrätter utgör cirka 13 % av det totala bostadsbeståndet.

Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13 % ettor, 51 % tvåor, 26 % treor och 10 % fyror och större (Stockholms stads områdesfakta 2014).

Under de tre senaste åren har sex markanvisningar lämnats i Hökarängen varav huvuddelen är i tidigt planeringsskede.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Markanvisningsområdet markerat med röd oval

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. I samband med planeringen av bostäderna prövas också om Tisdagsvägen och Onsdagsvägen kan knytas ihop.

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 Bolaget enligt detta utlåtande.

Parkeringsstalet föreslås till högst 0,4 p.g.a. närheten till centrum och det kollektivtrafiknära läget (400 m till tunnelbanan). Parkering ska i huvudsak förläggas i underjordiskt garage. Cykelparkering ska prioriteras.

Totalt ianspråktagen markyta beräknas till ca 3 700 kvm, varav huvuddelen är naturmark.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-09-16 (dnr E2015-01549).

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 8 250 kr per kvm ljus BTA.

Inga större utgifter 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.

Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2015
- mångfald av upplåtelseformer
- bygga i goda kollektivtrafiklägen
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Den aktuella exploateringen avser cirka 50 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 87 % lägenheter med hyresrätt och 13 % med bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området ingår inte i den ekologiska infrastrukturen (av miljöförvaltningen kallad ESBO), men ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de negativa effekterna kan mildras och vilka kompensationsåtgärder som kan göras. Ytterligare miljökonsekvenser som bör utredas är omhändertagande av dagvatten, ökad och intensivare nederbörd p.g.a. klimatförändringar samt eventuellt trafikbuller från Örbyleden.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapskaraktär, grönsstruktur, luftkvalitet, fornlämningar och kulturmiljö. Projektet bedöms inte påverkas av markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledning.

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

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Marken som föreslås anvisas ligger i anslutning till en förskola. Förskolans behov och utnyttjande av närmiljön ska studeras under planprocessen.

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

Tidsplan 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 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta beslut om överlåtelse. Detta beräknas preliminärt ske kv 3 2017.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i detta projekt.

Information till andra förvaltningar

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

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 bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Befintliga stigar och stråk ska bevaras och utvecklas.

Slut