

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20

Till
Exploateringsnämnden
2015-10-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 (Lådkameran) till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) har 2012 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 180-200 hyreslägenheter på del av Örby 4:1 (kv Lådkameran), i området intill Trollesundsvägen/Grycksbovägen/Örbyleden i stadsdelen Bandhagen. Marken avses upplåtas med tomträtt. Ca 80 lägenheter av det som markanvisas ska vara Stockholmshusen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

Stockholmshuset är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Det aktuella projektet ingår i den första etappen.

2012-2013 togs det fram ett program för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Delar av den nu aktuella markanvisningen är föreslaget som en lämplig bebyggelseyta i programmet.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 24 markanvisningar om totalt 2 282 lägenheter.

Exploateringsnämnden har 2015-05-21 tagit ett reviderat inriktningsbeslut för programområdet invid Trollesundsvägen (dnr E2015-00715). Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar denna markanvisning. I samband med detta gjordes även en avstämning med stadsledningskontoret.

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

Projektet överensstämmer väl med Vision 2030, översiktsplanen, mål i stadens budget och det nyligen framtagna programmet för del av Trollesundsvägen. Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Det bedöms skapa en mer välkomnande entré till Bandhagen och en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Grycksbovägen, Trollesundsvägen och Örbyleden.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har 2012 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 180-200 lägenheter i stadsdelen Bandhagen. JM, Stena Fastigheter och Convea har också ansökt om markanvisning inom det aktuella området.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 24 markanvisningar om totalt 2 282 lägenheter.

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

Det har tagits fram ett program för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Bolaget har varit med i programarbetet i och med deras tidigare markanvisning i kv Färgfilmen som ingår i programarbetet. Denna markanvisning är ett delprojekt inom programområdet, där delar av det markanvisade området föreslås som lämplig bebyggelseyta.

Bandhagen är en tunnelbanestad 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 med ca 30 hyreslägenheter inom den tidigare skoltomten. De ska också 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 ca 50 hyreslägenheter till AB Familjebostäder i kv Färgfilmen. 2014-04-10 markanvisades ca 70 bostadsrätter till Wallenstam i kv Framkallningen.

Inom projektet Stockholmshusen ska ca 5 000 nya hus byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den första etappen av dessa.



Tidigare beslut

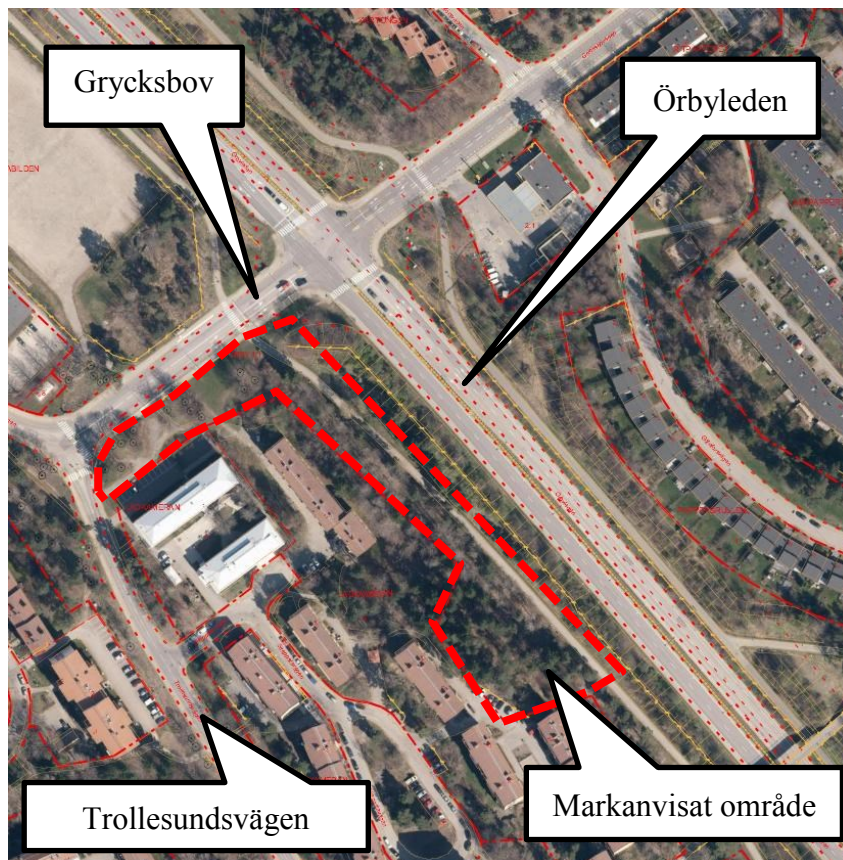
2012 – 2013 togs det fram ett program för området längs med Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”.

2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut angående samrådsredogörelsen för programmet.

Exploateringsnämnden har 2015-05-21 tagit ett reviderat inriktningsbeslut för Program för del av Trollesundsvägen i Bandhagen.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 180-200 lägenheter i flerbostadshus, varav ca 80 lägenheter ska vara Stockholmshusen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Befintlig gc-väg föreslås flyttas närmare Örbyleden.
Exploateringen 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.

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

Exploateringsnämnden har 2015-05-21 tagit ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar denna markanvisning.

I det reviderade inriktningsbeslutet redovisades osäkerheter på intäktssidan beroende på exploateringsgrad i den nu aktuella markanvisningen samt tomträttsupplåtelse kontra försäljning. Denna markanvisning ger dock ett stort tillskott av bostäder invid kvarteret Lådkameran, projektekonomi bedöms därmed som säker och inom det reviderade inriktningsbeslutet.

Slutsats-ekonomi

Projektekonomi är god och inom det reviderade inriktningsbeslutet enligt exploateringsnämndens beslut 2015-05-21.

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 180-200 lägenheter i hyresrätter, varav ca 80 lägenheter ska vara Stockholmshuset, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Stockholmshuset är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Det aktuella projektet ingår i den första etappen.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret bedömer att det skapas en mer välkomnande entré till Bandhagen. Projektet skapar en attraktiv, tryggare och mer levande miljö längs med Grycksbovägen/Trollesundsvägen/Örbyleden.

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

Lokaler

Projektet möjliggör lokaler i bottenvåningarna. Det bidrar till fler arbetsplatser under utbyggnaden och ev vid färdigställandet,

vilket överensstämmer med Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort.

Miljö

Inför markanvisningen har kontoret gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, buller, risk och grönkompensation.

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen. Det överensstämmer väl med programmet för Trollesundsvägen, där stora delar av den nu aktuella markanvisningen är föreslaget som en lämplig bebyggelseyta. I det fortsatta planarbetet ska anpassningen till den kulturhistoriska bebyggelsen i området samt bullernivåerna längs med Örbyleden och Grycksbovägen beaktas.

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 kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Detta projekt bedöms inte ha någon direkt påverkan på barn. Det finns dock ett behov av grönytor för fri lek, spontanidrott och

även en lekplats inom programområdet. Befintlig lekplats vid Bandängen används flitigt.

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. Inom projektet Tollesundsvägen och det pågående programarbetet för Högdalens centrum pågår arbete med att försöker hitta lämpliga lägen för förskolor. Kontoret avser att återkomma till nämnden under 2016 med en markanvisning för förskola inom programområdet eller dess närhet.

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 är ett delprojekt i huvudprojektet Trollesundsvägen. Enligt tidplanen för Stockholmshuset kommer detaljplanearbetet att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle inom huvudprojektet Trollesundsvägen infaller vid genomförandebesluten för delprojekten Framkallningen och Färgfilmen (inför antagandet av detaljplanerna för dessa delprojekt), preliminärt vid årsskiftet 2015/2016.

För detta delprojekt kommer överenskommelse om exploatering att träffas med Bolaget första kvartalet 2017 och i samband med detta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Den kommande bebyggelsen i den nu aktuella markanvisningen (kv Lådkameran) ligger intill Örbyleden som är sekundärled för farligt gods. Bullerproblematiken från Örbyleden kan orsaka en lägre exploatering i kv Lådkameran. För att reducera risknivån

för byggnation intill leden behöver säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

Befintliga och planerade ledningar längs med Örbyleden (Stockholm Strömprojektet) påverkar exploateringen i det markanvisade området. Staden har i ett gemensamt remissvar till Svenska kraftnät förespråkat att ledningarna läggs i en kulvert under Örbyleden.

Utformningen av Grycksbovägen, med ny cykelväg påverkar också exploateringsmöjligheterna i kvarteret Lådkameran. Det är redan idag ett smalt område mellan befintlig fastighet och gatulinje vid Grycksbovägen. Enda möjliga infartsläget för den kommande bebyggelsen är från Trollesundsvägen. Exploateringskontoret förespråkar därmed att den planerade nya gc-vägen placeras på den västra sidan av Grycksbovägen (kvarteret Diabilden).

Information till andra förvaltningar

Kontoret har inför denna markanvisning diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Ca 80 lägenheter av den nu aktuella markanvisningen ska utgöras av huskonceptet Stockholmshusen. Dessa hus tas fram gemensamt mellan de kommunala bolagen och de tekniska förvaltningarna.

I projektet Trollesundsvägen, där detta projekt ingår som ett delprojekt studeras möjligheterna att anlägga en gång- och cykelväg längs med Grycksbovägen. För att få ut högsta möjliga exploatering föreslås att gång- och cykelvägen placeras på den västra sidan av Grycksbovägen mot kv Diabilden. Trafikkontoret har framfört att de föredrar att gång- och cykelvägen placeras på den östra sidan av Grycksbovägen mot kv Lådkameran, vilket är det optimala läget ur trafikhänseende för att uppnå målet om förbättrad framkomlighet och säkerhet för framförallt cyklister. Läget på den västra sidan behöver studeras vidare framförallt anlutningen mot Björksundsslingan.

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

Projektet Trollesundsvägen bedöms medföra utgifter över 50 mnkr och en avstämning har skett med stadsledningskontoret inför det reviderade inriktningsbeslutet 2015-05-21.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet överensstämmer väl med Vision 2030, översiktsplanen, mål i stadens budget och det med nyligen framtagna programmet för Trollesundsvägen. Det bedöms skapa en mer välkomnande entre till Bandhagen, en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Grycksbovägen och Trollesundsvägen.

Projektet ingår i den första etappen av Stockholmshusen, ett gemensamt mål för sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess vilket ska möjliggöra lägre hyror.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge och det finns stor potential att öka stadsmässigheten, skapa en trevligare och mer levande miljö. Projektet bidrar till en välkomnande entré som kan annonsera Bandhagen från Örbyleden, vid korsningarna Örbyleden – Grycksbovägen och Grycksbovägen – Trollesundsvägen samt skapa bättre och säkrare cykelvägar.

Slut