

Handläggare
Nicole Roos
08-508 266 16**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Wallenstam AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Wallenstam AB 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
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Wallenstam AB har inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Örby 4:1 längs Trollesundsvägen, intill Bandhagens tunnelbanestation och vid kvarteret Bandlisten. Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus med lokaler i bottenvåning. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Wallenstam AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 500 kr per ljus BTA bostäder och 2 500 kr per ljus BTA kommersiella lokaler. Bolaget har valts genom direktanvisning.

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 9 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 44 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet ligger i ett kollektivtrafikhäna område och bidrar med bostadsrätter i en stadsdel där hyresrätter dominerar. Förslaget bedöms skapa en mer välkommande entré till Bandhagen samt en tryggare och mer levande miljö längs Trollesundsvägen.

Bakgrund till markanvisningen

Wallenstam AB har år 2012 inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Örby 4:1 längs Trollesundsvägen, intill Bandhagens tunnelbanestation och vid kvarteret Bandlisten. Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus uppdelat på två områden. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.



Projektområdets lokalisering i stadsdelen Bandhagen.

Under år 2015 har också Studentbacken AB, Vindpropellern III AB och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB ansökt om markanvisning för det östra markanvisningsområdet närmast tunnelbanan. Wallenstam AB är dock ensamma om att föreslå bostadsrätter, en upplåtelseform som är underrepresenterad i stadsdelen då 68 % av lägenheterna i Bandhagen är hyresrätter. Projektet är dessutom förknippat med höga kostnader för flytt av en nätstation och ledningar varför markförsäljning är att föredra. Sedan år 2011 har Wallenstam AB fått sju markanvisningar om totalt 617 lägenheter.

Markanvisningsområdena utgörs idag av ett grönområde samt en trädbevuxen sluttning intill tunnelbanespåren. Angränsande bostadskvarter består av lameller i fyra våningar samt punkthus i fyra till fem våningar. Bandhagens centrumbyggnad ligger strax söder om de aktuella områdena. På det östra området finns idag en nätstation som behöver omlokaliseras. För områdena gäller två stadsplaner från 1950 respektive 1953 enligt vilka det västra området är avsedd för parkändamål och det östra området för parkändamål och allmän anläggning.

Stadsdelen Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna lägenheter i flerbostadshus och cirka 68 % av beståndet är hyresrätter varav knappt hälften tillhör allmännyttan.

I närområdet pågår följande projekt:

- År 2015 markanvisades cirka 180 – 200 hyreslägenheter i kv. Lådkameran varav cirka 80 lägenheter ska inrymmas i de så kallade Stockholmshusen. Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret.
- Fastigheten Stjärnvalvet 2 markanvisades år 2015 för byggnation av en större skolbyggnad till Föreningen Aktiva Studier. Stjärnvalvet 2 ligger strax nordväst om de aktuella markanvisningsområdena.
- År 2014 markanvisades cirka 70 bostadsrätter till Wallenstam AB i kv. Framkallningen.
- År 2012 markanvisades cirka 50 hyreslägenheter till AB Familjebostäder i kv. Färgfilmen.

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

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kommer upplåtas med bostadsrätt.



Ortofoto över markanvisningsområdena.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Wallenstam AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 500 kr per ljus BTA bostäder och 2 500 kr per ljus BTA kommersiella lokaler. Parkeringsbehovet ska lösas under mark inom den egna fastigheten. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02 (dnr E2015-02362).

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 9 500 kr per ljus BTA för bostäder samt 2 500 kr per ljus BTA för kommersiella lokaler. 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.

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 Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser cirka 75 lägenheter upplåtna med bostadsrätt vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande. Projektet bidrar också till en mer blandad upplåtelseform då 68 % av lägenheterna i stadsdelen idag är hyresrätter.

Kontoret bedömer att projektet skapar en mer välkomnande entré till Bandhagen och genererar en tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen. Projektet ligger i ett kollektivtrafikhärligt område med cirka 100-200 meter till Bandhagens tunnelbanestation.

Lokaler

Projektet möjliggör lokaler i bottenvåning vilket bidrar till fler arbetsplatser i söderort efter färdigställandet och även under byggnationen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Buller från tunnelbanan samt Trollesundsvägen bör studeras i ett tidigt skede.

Kontorets bedömning är att projektet inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, dagvatten samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av en ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledningar.

Områdena ingår inte i något utpekade grönsamband och har inte någon särskild ekologisk betydelse. Enligt sociotopskartan har områdena inga rekreativa värden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. I detta tidiga skede föreslås åtgärder för aktiviteter och lek i parkstråket längs Bäckhagens skola.

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. Marken är delvis kuperad.

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 nära området. Befintlig lekplats vid Bandängen används flitigt.

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 Wallenstam AB sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Wallenstam AB ska exploateringsnämnden fatta beslut om försäljning vilket preliminärt beräknas ske kv 4 år 2017.

Risker och osäkerheter

Den kommande bebyggelsen kommer vara utsatt av buller från tunnelbanan i öster och Trollesundsvägen i söder. Bullernivåerna behöver utredas i det fortsatta arbetet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning som i detta läge inte anser att projektet bör inrymma förskoleplatser. Däremot ser de gärna att ett mindre antal servicelägenheter ordnas inom planen. Stadsbyggnadskontoret har deltagit i möten och i förhandsbesked lämnat synpunkter på stadsmässig utformning och innehåll. Även trafikkontoret har informerats om ärendet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det även ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantör 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 med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet ligger i ett kollektivtrafikhögt område och det finns potential att öka stadsmässigheten samt skapa en trevligare och mer levande miljö längs Trollesundvägen. Projektet bidrar till en mer välkomnande entré till Bandhagen samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut