

Handläggare
Elin Borglund
08-508 266 29**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Ramsökaren 2 och 4 i Bandhagen till Svenska Hus i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Ramsökaren 2 och 4 till Svenska Hus i Stockholm 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
Avdelningschef

Sammanfattning

Svenska Hus i Stockholm AB nedan kallat Bolaget har skickat in en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Ramsökaren 2 och 4 i Stadsdelen Bandhagen.

Fastigheten Ramsökaren 2 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Bolaget. Fastigheten Ramsökaren 4 ägs av staden och är upplåten med arrende till Stockholm Parkering. Fastigheterna ligger lokaliserade längs Trollesundsvägen, intill Bandhagens tunnelbanestation. Förslaget innehåller

nybyggnation av cirka 40-60 hyresrätter. Hälften av detta bestånd ska utgöras av studentlägenheter.

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.

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

Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen, Vision 2040 och mål i stadens budget.

Projektet Ramsökaren 2 ligger i ett kollektivtrafikhärla område med goda förbindelser. Projektet ska bidra med studentlägenheter och små hyresrätter. Projektets ambitioner är att skapa en mer välkomnande entré till Bandhagen där en tryggare och mer levande miljö längs Trollesundsvägen skapas.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Ramsökaren 2 och 4, se bild 1. Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 170 lägenheter.

Bolaget avser att utveckla sin tomträtt på fastigheten Ramsökaren 2. Fastigheten Ramsökaren 4 är det område vilket ligger i anslutning till Bolagets tomträtt. Kontoret föreslår att marken direktavvisas till Bolaget eftersom fastigheten Ramsökaren 2 ligger inom befintlig tomträtt samt att fastigheten Ramsökaren 4 ligger i direkt anslutning till tomträdden och har potential att utvecklas.

Markanvisningsansökan innehåller nybyggnation av cirka 40-60 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

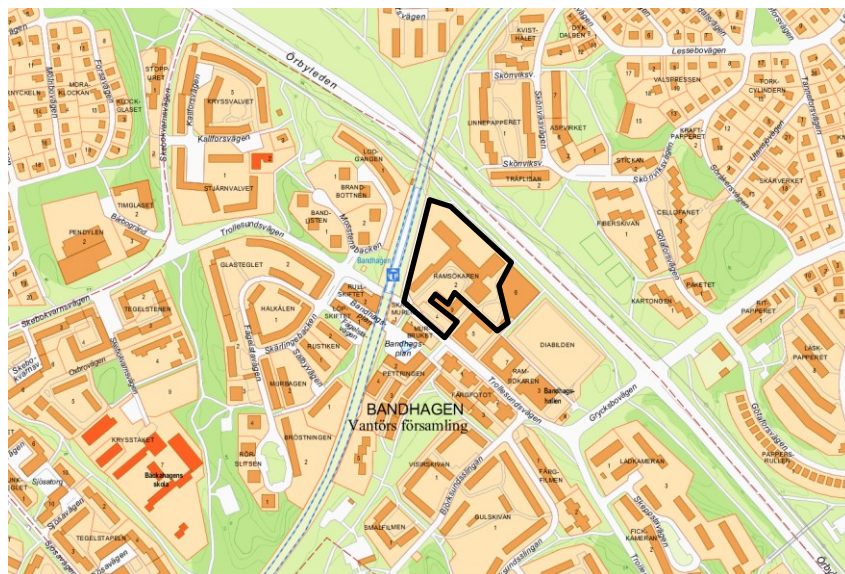


Bild 1. Ramsökaren, svart markering ska efter beslut från exploateringsnämnden läggas in i detaljplanearbetet för Brandbotten.

Det aktuella området omfattar bostäder, park och en infartsparkering längs Trollesundsvägen samt gräsytor runt den ombyggda Bandhagens gymnasium.

Detaljplanerna som gäller idag är följande: P1 2011-09988, 2005-16412, 2004-08342, 8554. Området är planlagt för parkering, gata, park och bostäder. Samtliga genomförandetider har gått ut förutom för plan P1 2011-09988.

I stadsdelen Bandhagen finns bostadskvarter som består av lameller i fyra våningar samt punkthus i fyra till fem våningar. Bandhagens centrumbyggnad ligger strax söder om de aktuella områdena. 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.

Ett program för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen” är framtaget och omfattar projekten Diabilden, Färgfilmen, Kopieramen, Framkallningen och Lådkameran.

I närområdet finns följande projekt, se bild 2:

- I kv. Ramsökaren har Svenska Hus i Stockholm AB byggt ca 160 hyreslägenheter vid Bandhagens f.d. gymnasium.

- I kv. Diabilden har Bo Rätt i Stockholm AB (BORIS) år 2010 erhållit markanvisning för 80-150 bostadsrätter. Bolaget fick senare utökad markanvisning av ca 80 hyresrätter under år 2011.

I samma område, Diabilden anvisades ca 70 hyresrätter till Svenska hus i Stockholm AB.

- I kv. Färgfilmen markanvisades 50 hyreslägenheter till AB Familjebostäder år 2012.
- I kv. Framkallningen markanvisades ca 70 bostadsrätter år 2014 till Wallenstam AB.
- I kv. Lådkameran markanvisades cirka 180 – 200 hyreslägenheter år 2015 till AB Familjebostäder, varav cirka 80 Stockholmshus.
- Filmen 1 är ett projekt med ca 50 bostadsrätter. Riksbyggen är byggherre.
- Filmen 2 innehåller ca 50 hyresrättslägenheter. Här har AB Familjebostäder erhållit en markanvisning för Stockholmshusen.
- I kv. Brandbotten markanvisades ca 75 st bostadsrätter till Wallenstam AB.

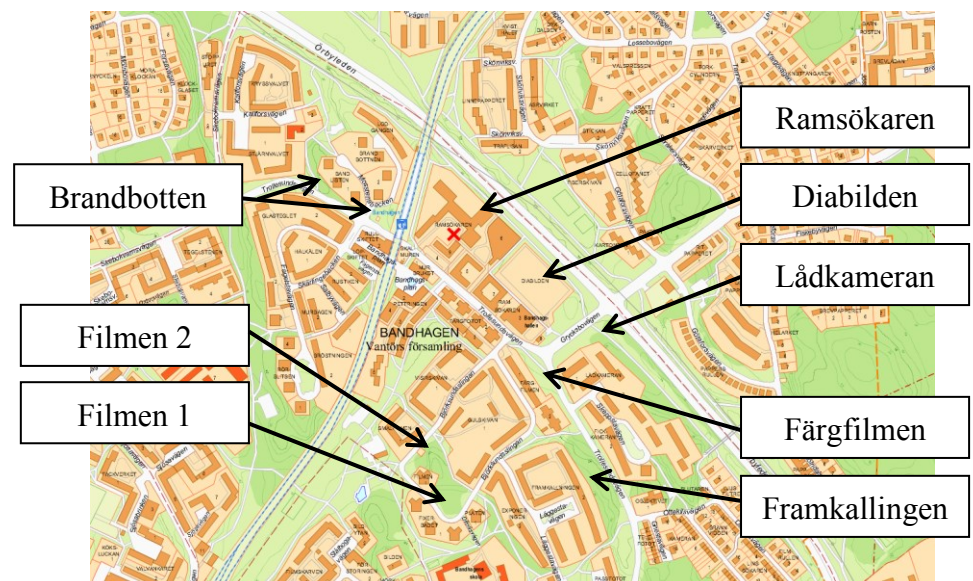


Bild 2. Projekt lokaliserat i Ramsökarens närhet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende avseende projektet Ramsökaren 2 och 4.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget för fastigheterna Ramsökaren 2 och 4 innehåller nybyggnation av 40-60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och studentbostäder.

Markanvisningen omfattar fastigheten Ramsökaren 2 vilket idag är upplåten med tomträtt till Bolaget. Bolagets ambition är att utveckla sin tomträtt med bostäder. Markanvisningen avser även Ramsökaren 4 som idag är en infartsparkering som ska tas bort och upplåtas med tomträtt för ändamålet bostad. En förutsättning för markanvisningen är att den gång- och cykelväg som går bredvid tunnelbanespåret ner till tunnelbanestationen ansluts till Trollesundsvägen på ett tillfredställande sätt.



Bild 3. Ortofoto över markanvisningsområdet.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut 2016-12-15.

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

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar förväntas eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader, fastighetsbildning och ledningsflytt samt övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser cirka 40-60 lägenheter upplåtna med hyresrätt vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om markanvisa minst 4000 hyresrätter.

Projektet ligger i ett kollektivtrafiknära område invid Bandhagens tunnelbanestation som inryms i målet om att markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde.

I projektet kommer hälften av antalet hyresrätter bestå av endera små lägenheter eller studentlägenheter. Detta bestånd uppfyller målen om att markanvisa 700 studentlägenheter samt markanvisa minst 700 små, yteffektiva hyresrätter för unga per år. I och med

att projektet inrymmer små lägenheter och studentlägenheter kan behovet av bil minskas.

Den aktuella exploateringen avser 40-60 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen finns 68% lägenheter i hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är trafikbuller från tunnelbana och Örbyleden samt Trollesundsvägen. Projektet ska säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom projektet. Området kan komma att påverkas av ökad nederbörd och klimatpåverkan. En 220 kV kraftledning går idag längs Örbyleden i den norra delen av området.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönstrukturen och ekologiska värdena. Planen ska beakta den särskilt värdefulla miljön vid Bandhagens f.d. gymnasium som är grönmarkerad på den kulturhistoriska klassificeringskartan.

Projektet är inte lokaliserat i eller vid områden med rekreativvärden. Det finns inga kända fornlämningar i området eller miljöfarliga och industriella verksamheter. Projektet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet, yt- eller grundvatten.

Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns.

Kompensation för ianspråktagna grönyta

Eftersom inga större värdefulla grönytor tas i anspråk är det inte aktuellt med grönkompensation i detta fall.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna 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 behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon direkt negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta kan Bolaget planera sin byggstart till ca år 2019 och första inflyttning kan bedömas till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

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

Den gång- och cykelväg som går bredvid tunnelbanespåret ner till tunnelbanestationen ska anslutas till Trollesundsvägen på ett tillfredställande sätt i planarbetet. Det är väsentligt för projektet att bebyggelsen inte förhindrar förbindelserna för gång- och cykeltrafikanter.

Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret, Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt till att förtäta med små hyreslägenheter och studentlägenheter. Den föreslagna bebyggelsen avses samordnas med och ingå i planprojektet Brandbotten.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning anser att projektet bör inrymma förskoleplatser. Trafikkontoret har lämnat ett positivt besked att inom projektet kan parkering omvandlas till bostäder. Detta är något som Stockholm parkering även ställt sig positivt till.

Stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett behövligt tillskott av bostäder genom 40-60 hyresrätter. 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 trevlig och mer levande miljö längs Trollesundvägen. Projektet bidrar till en mer välkomnande entré till Bandhagen och ökar samtidigt både trivseln och säkerheten i området. Parkeringsfrågan kommer att studeras noga under planprocessen och eventuellt lösas med garage. En förutsättning för planarbete är att möjliggöra för fortsatt användande av den gång- och cykelväg som går längs spåretområdet. Bebyggelsen får inte skära av förbindelsen till Bandhagens centrum.

Slut