

Handläggare
Martin Hedlund
08-508 876 24

Till
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheterna Bildfönstret 1 och 2 samt Örby 4:1 i Högdalen till Ikano Bostad Stockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheterna Bildfönstret 1 och 2 samt Örby 4:1 till Ikano Bostad 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
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 24
Växel 08-508 276 00
martin.hedlund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Ikano Bostad Stockholm AB nedan kallat Bolaget, inkom år 2016 med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse inom fastigheterna Bildfönstret 1 och 2 samt Örby 4:1 längs Stålbogavägen, Trollesundsvägen och Edestavägen i Högdalen. Bolaget är redan idag tomträttshavare till Bildfönstret 1. Förslaget innebär nybyggnation av cirka 100 lägenheter i

flerbostadshus. Förskola med minst fyra avdelningar ska även prövas. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,8 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr. Investeringsutgifterna utgörs främst av flytt av en elnätstation.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-01-25.

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. Ett tillskott om ca 100 bostäder är välkommet i området som ett led i Stockholms stads mål om att det ska byggas många nya bostäder i närtid. Ny bebyggelse kan bidra till ökad stadsmässighet längs Stålbogavägen, Edestavägen och Trollesundsvägen, samt till ökad trygghet längs de båda gång- och cykelstråken. Bristen på förskolor är stor i området, varför ett tillskott med nya förskoleplatser vore mycket välkommet.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum och med parken Dalbotten precis intill.

Bakgrund till markanvisningen

Ikano Bostad Stockholm AB nedan kallat Bolaget, har år 2016 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter inom fastigheterna Bildfönstret 1 och 2 samt Örby 4:1 längs Stålbogavägen, Trollesundsvägen och Edestavägen i Högdalen. Förslaget innebär även att en förskola med minst fyra avdelningar ska utredas under planarbetet. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Under år 2015 ansökte även Riksbyggen ekonomisk förening om markanvisning för det norra markanvisningsområdet. Då Ikano Bostad Stockholm AB är tomträttshavare till Bildfönstret 1 har bolaget valts att tilldelas markanvisningen.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 603 lägenheter.

För området gäller två stadsplaner från 1951 och 1952 enligt vilka fastigheterna är avsedda för parkändamål, allmänt ändamål (elnätstation), gatuändamål, samt kvartersmark bostadsändamål.

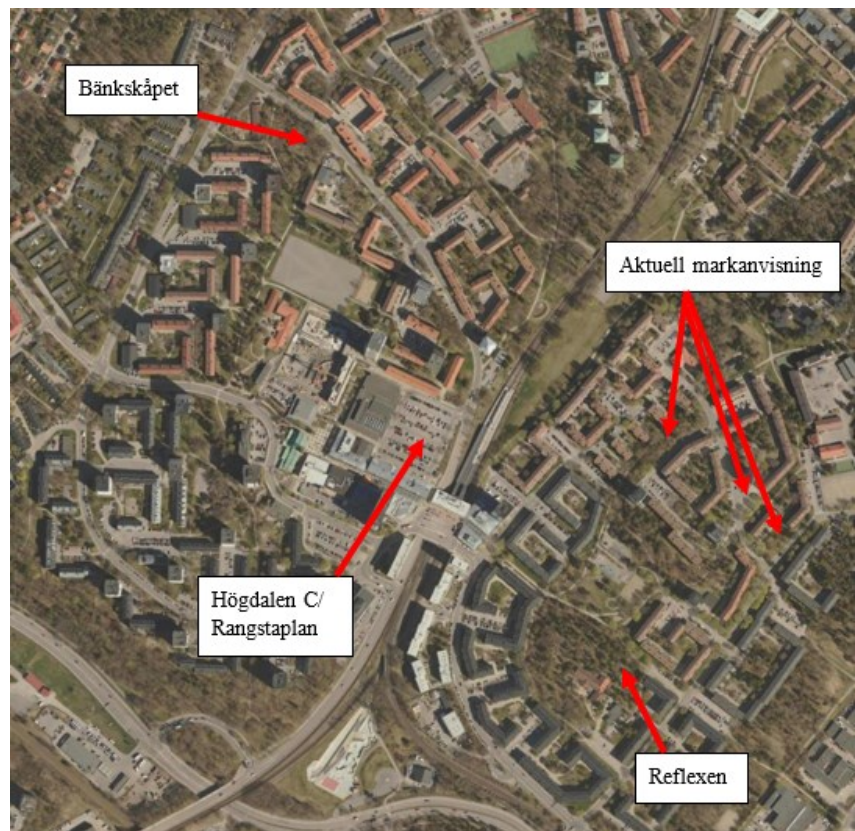
Markanvisningsområdena utgörs idag av grönområden samt parkeringsytor. Området består av halvöppna grannskapskvarter med lamellhus i 3-4 våningar samt glest utplacerade punkthus på 8 våningar. I korsningen Stålbogavägen – Trollesundsvägen finns en elnätsstation som behöver flyttas. I Högdalens centrum, ca 500 m bort, finns tunnelbana och ett stort utbud av kommersiell och kommunal service, exempelvis detaljhandel, matbutiker, idrottshall och bibliotek. 63 % av lägenheterna i Högdalen är hyresrätter.

Högdalen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. 90 % av bostäderna i Högdalen finns i flerbostadshus. 57 % av bostäderna är 1-2 rum och kök, 26 % är 3 rum och kök, 12 % är 4 rum och kök och 4 % är 5 eller fler rum och kök (statistikomstockholm.se, 2014-12-31).

Vid kv Bänkskåpet finns en detaljplan antagen för byggnation av ett punkthus på 14 våningar innehållande 50 bostadsrättslägenheter. Byggstart väntas ske nästa år.

Byggnation av ett 11 våningar högt punkthus pågår nu vid kv Reflexen. Här byggs 39 hyresrättslägenheter.

I Högdalens centrum vid Rangstaplan pågår planarbete för två punkthus om 16 respektive 10 våningar innehållande 90 bostadsrätter samt 90 hyresrätter.



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 100 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna är fördelade på respektive område enligt följande: Cirka 50 lägenheter i det norra området längs Edestavägen. Cirka 25 lägenheter vardera på de två områdena längre söderut längs Stålbogavägen och Trollesundsvägen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Även en förskola med minst fyra avdelningar ska utredas. Förskolans placering är inte bestämd utan lämplig plats och utformning kommer att utredas vidare under planarbetets gång.



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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-01-25 (dnr E2017-04344).

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 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 på 8 miljoner kr i nettonuvärde och 63 000 kr per ekvivalent lägenhetsnivå. Projektets täckningsgrad är 142 %

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 100 lägenheter upplåtna med hyresrätt vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa minst 4 500 hyresrätter.

Ny bebyggelse kan bidra till ökad stadsmässighet längs Stålbogavägen, Edestavägen och Trollesundsvägen, samt till ökad trygghet längs de båda gång- och cykelstråken.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum och med parken Dalbotten precis intill.

Lokaler

Bristen på förskolor är stor i området, varför ett tillskott med nya förskoleplatser vore mycket välkommet. Projektet ger arbetsplatser i söderort under byggtiden och om förskolan byggs innebär det ett antal nya arbetstillfällen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten samt grönkompensation.

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

Områdena ingår inte i något utpekat grönsamband och har inte någon särskild ekologisk betydelse. I sociotopkartan redovisas inga rekreativa värden för områdena.

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 2016-2019 ”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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Barnperspektivet studeras vidare under planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel i detta projekt kommer samordnas med medel från andra projekt.

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 Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några stora risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Överklagande av detaljplan
- Utformning av parkeringsgarage
- Dagvattenhantering
- Topografi med bergklackar
- Flytt av elnätstation
- Om det inte går att inrymma en förskola i projektet, försämras bristen på detta i området

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de har behov av förskolelokaler i aktuellt projekt.

Berörd stadsdelsförvaltning har även uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och förskoleplatser i Högdalen.

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

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum och med parken Dalbotten precis intill. Bebyggelsen kan bidra till ökad stadsmässighet i området samt ökad trygghet längs gång- och cykelstråken.

Slut