



Germund Larsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 21
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen och Örby till Veidekke bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Veidekke har inkommit med en markanvisningsansökan gällande byggandet av nya bostäder invid Bedaröbackens vändplan i gränslandet mellan Högdalen och Örby. Förslaget bedöms kunna resultera i 30-35 kedjehus. Idag finns här skogsmark och en lekplats som förutsätts flyttas något. Marken föreslås säljas för 1 250 000 kr per kedjehustomt och de nya bostäderna upplåts med äganderätt.

Expertrådet godkände ärendet 2007-10-03.

Utgifterna bedöms bli mindre än 10 Mkr, varför inriktingsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

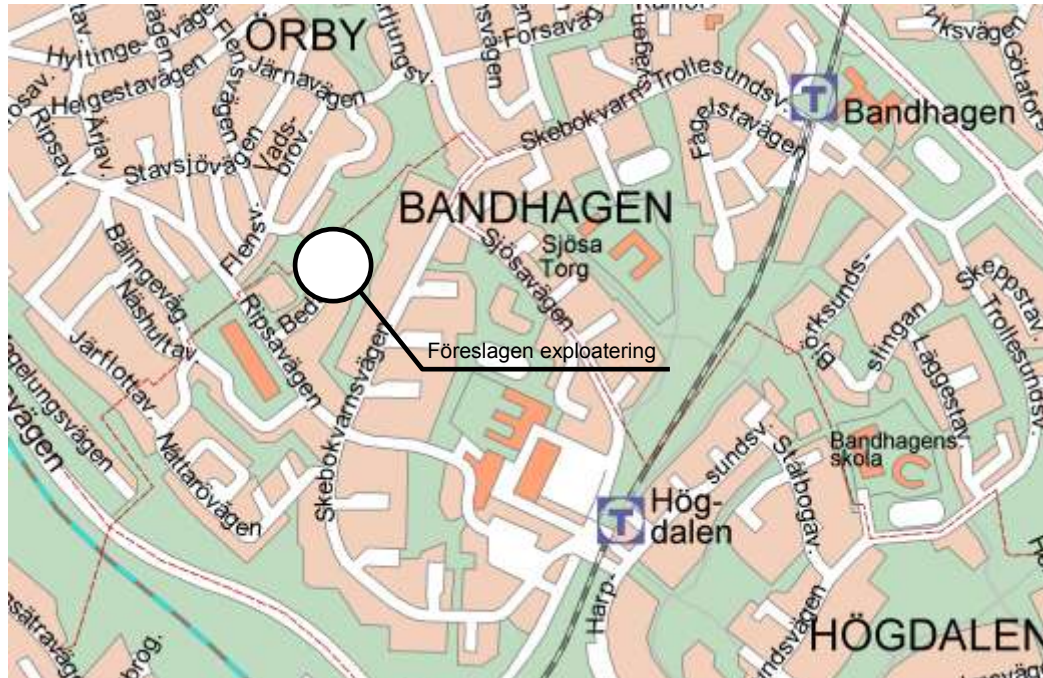
Bakgrund

Veidekke Bostad AB inkom i september 2006 med en ansökan om markanvisning för ett flerbostadshus med ca 14 lägenheter invid Bedaröbackens vändplan i Högdalen. Efter diskussioner med Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret valde man dock att gå vidare med ett utbyggnadsförslag med kedjehus.

Platsen är idag en kuperad, skogsbevuxen parkmark med berghällar. Den lekpark som finns i den östra delen av aktuellt område måste flyttas för att projektet ska kunna genomföras.

Den närmaste bebyggelsen består av Örbys villastad i väster samt västra Högdalens villa- och radhusbebyggelse i öster och söder. Avståndet till Högdalens tunnelbanestation är ca 850 m och på den närbelägna Ripsavägen finns busstrafik.

I Örby pågår för närvarande byggprojekten Urverket som Veidekke Bostad AB också är byggherre till, samt Fickuret och Pendylen med Familjebostäder respektive Bostaden som byggherre. I Högdalen pågår ett flertal projekt, men inget i den absoluta närheten av den aktuella platsen. I Örby är andelen småhus 63%, i Högdalen 6 %.



Översiktskarta

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 38 lägenheter i kedjehus. Kontoret gör dock bedömningen att projektet kan bli något mindre efter planläggning, 30-35 hus.

Ett tiotal hus föreslås byggas längs en kvartersgata med angöring från Bedaröbackens vändplan i öster. En annan kvartersgata byggs från samma vändplan i en båge norrut. Invid denna kan ett tjugotal kedjehus byggas.

Marken ska friköpas och lägenheterna föreslås upplåtas med äganderätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning provas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Byggherrens utbyggnadsförslag



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Expertrådet godkände ärendet 2007-10-03 (Dnr E07-0383-1377). Bolaget har under de senaste åren fått 11 markanvisningar om totalt 486 ekvivalenta lägenheter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 250 000 kr per kedjehus, vilket beräknas ge staden en försäljningsinkomst om ca 40 Mkr.

Bolaget står för plankostnader, VA-anslutning och samtliga projekterings-, bygg och anläggningskostnader inom den blivande kvartersmarken. Projektet innebär inte att någon allmän gata tillkommer. Staden tar kostnaderna för byggandet av en ny lekpark samt anläggandet av nya gångvägar. All risk avseende byggherrens del av projekteringen ligger på Veidekke. Stadens risk för förgävesprojektering står vi själva för.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det har bedömts viktigt ur landskapssynpunkt att inte projektet tillåts omfatta de bergbundna delarna av naturmarken.

Kontoret avser att i den fortsatta planeringen identifiera åtgärder för att kompensera för de värden som försvinner eller förminskas. Tydligare entréer, bättre tillgänglighet för allmänheten och belysning av högre kvalitet är tänkbara åtgärder för att åtgärda brister som området har idag.



Ortofoto

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Påverkan på barn

Eftersom en förutsättning för projektet har varit att lekparkens funktion ska bibehållas, bedöms inte projektet ha någon negativ påverkan på barn. Kan projektet medföra att det blir lättare för barnen att nå förskolan i kvarteret Portklappen från norr, utan att behöva gå längs Ripsavägen, kan det innebära positiva konsekvenser.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt våren 2009. Våren 2010 beräknas exploateringsnämnden fatta beslut om försäljning av marken och köpeavtal träffas med byggherren.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär att nya bostäder kan tillskapas i ett attraktivt och tyst läge. Den mark som tas i anspråk är naturmark, men är inte en del av den större grönstrukturen, utan ett relativt fragmenterat och delvis otillgängligt skogsparti, som med exploateringsmedel från projektet kan göras mera tillgängligt för de boende i närområdet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut