



Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-05-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Filmen i Bandhagen till Husab Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby vid kv Filmen till Husab Fastigheter 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

Markanvisningen gäller 20-30 lägenheter med bostadsrätt i flerbostadshus på en höjd i Bandhagen. Byggherre är Husab Fastigheter AB.

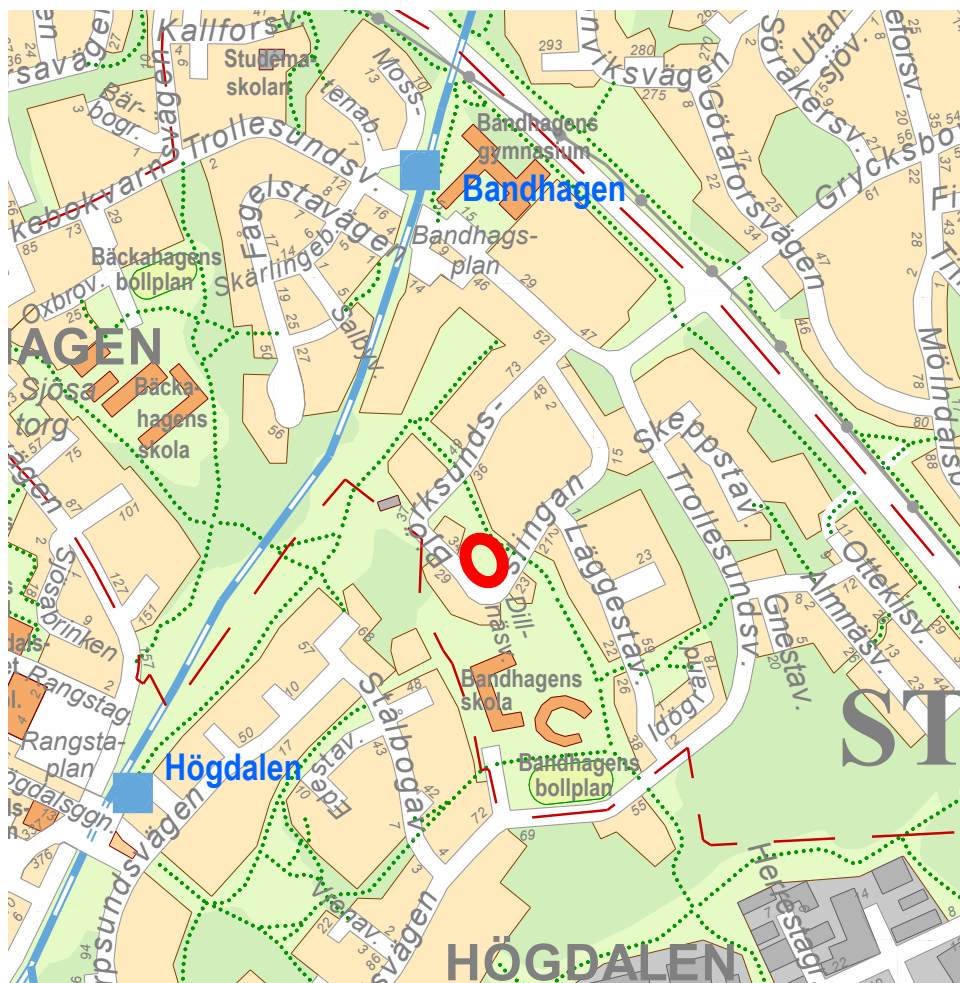
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Örby 4:1 till Husab Fastigheter AB enligt kontorets utlåtande. Marken kommer att säljas till marknadsvärde vid upplåtelsestillfället. Prisförhandlingen är dock uppskjuten till i

november 2009 med hänsyn till det osäkra marknadsläget. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Bakgrund

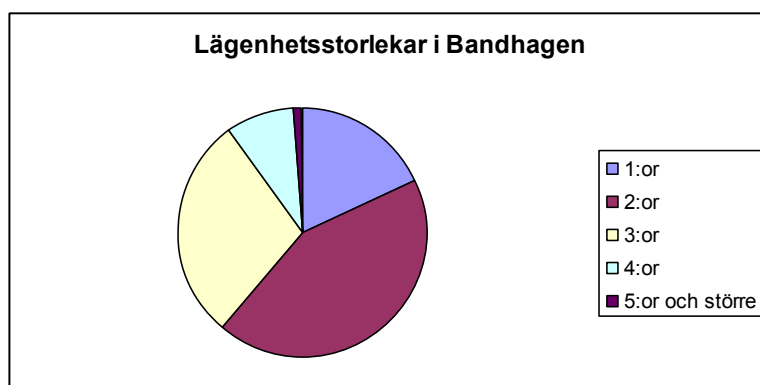
Husab Fastigheter AB (nedan kallad Husab) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 20-30 lägenheter i stadsdelen Bandhagen. Marken är en obebyggd skogshöjd omgiven av bostäder. För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för park.



Område för markanvisning

Bebyggelsen i Bandhagen är från början av 50-talet. Exploateringskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret tog fram en landskapsanalys för Bandhagen-Högdalen 2006 som underlag för bedömningar av ny bebyggelse. I den redovisas den aktuella platsen som lämplig att pröva för ny bebyggelse.

I Bandhagen är ca 3,5% av bostäderna småhus. I flerbostadshusen är 75% hyresrätter, varav knappt hälften är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60% 1:or och 2:or. Det är därför angeläget att tillskott av nya bostäder i Bandhagen i första hand blir bostadsrätter eller småhus.



Aktuella byggnationer i Bandhagen

Det har tillkommit ett 50-tal radhus i stadsdelen de senaste åren genom markanvisningar till Järntorget och Riksbyggen. Detaljplanering pågår för ytterligare ett trettiotal småhus (Järntorget).

Familjebostäder färdigställde hösten 2008 ett hus om ca 30 lägenheter i Bandhagen och har just påbörjat byggnationen av ytterligare ett likadant hus.

Bandhagens gymnasium har byggts om till ca 120 hyreslägenheter. Svenska Hus är tomträtthavare och byggherre. En detaljplan för ett nytt hus på gymnasiets skolgård är klar för antagande i stadsbyggnadsnämnden. Den omfattar ca 25 lägenheter.

Riksbyggen har fått en markanvisning för ett hus om ca 30 lägenheter där planeringen inte kommit igång än.

Tidigare beslut

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

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 20-30 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget har skissat två förslag, dels ett med ett punkthus och dels ett med lamellhus i vinkel mot vägen. Båda ansluter



arkitektoniskt till intilliggande bebyggelse och fungerar på platsen.
Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

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. Marken kommer att säljas till marknadspris, men förhandling om priset skjuts till november 2009 med hänsyn till det osäkra marknadsläget.

Parkeringen löses i garage under huset.

Bolaget har under de senaste åren fått tre markanvisningar om totalt 90 lägenheter, alla i ytterstaden.

Järntorget, Peab och Skanska har också sökt markanvisning för den aktuella platsen. Bara Peab och Huasab kunde redovisa förslag som fungerar på platsen. Husabs förslag passade bäst in i den värdefulla kulturhistoriska miljön och visade på den bästa parkeringslösning med all parkering i garage. Husabs förslag hade också flest stora lägenheter, vilket behövs som komplement till de många ettor och tvåor som finns i stadsdelen. Kontoret studerar möjligheten att erbjuda Peab en annan markanvisning i området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå utom kostnader för grönkompensation. De framtida driftskostnaderna påverkas marginellt.

Byggherren skall stå för plankostnader, VA-anslutning och fastighetsbildning.

Osäkerheterna i projektet har samband med konjunkturen. Priset för marken är inte fastställt varför storleken på stadens intäkt är osäker.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är anpassningen till Bandhagens kulturhistoriska värden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon väsentlig påverkan på övriga områden. Platsen är lämplig för bebyggelse då de nya bostäderna får närhet till service, kommunikationer och rekreationsområden i en bullerfri miljö utan att viktiga grönytor tas i anspråk.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsen kommer att ta ca 1600 kvadratmeter parkmark i anspråk. Parkeringen kommer att lösas i garage, vilket begränsar intrånget i grönytan. I Landskapsanalys för Bandhagen-Högdalen från 2006 finns flera förslag på hur de ekologiska och rekreativa sambanden och värdena kan förstärkas. Någon av de åtgärderna bör genomföras för att kompensera för det aktuella intrånget och kommer att utredas vidare i planarbetet.

- Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan bör kunna utredas och lösas i det kommande planarbetet.

-Måluppfyllelse

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

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Påverkan på barn får behandlas i det fortsatta planarbetet.

Genomförande och tidplan

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



Mot bakgrund av detta planerar Husab sin byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal skall träffas med exploatören, preliminärt första kvartalet 2012.

Samråd och information till andra förvaltningar

Platsen för markanvisning finns med i den landskapsanalys som exploateringskontoret tagit fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Kontoret har också diskuterat det aktuella utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att detta projekt bidrar till en god utveckling för Bandhagen. Det är en försiktig förtätning som kompletterar området med moderna, lite större bostadsrätter. Parkmark tas i anspråk, men de viktiga parkområdena i Bandhagen berörs inte och intrånget blir inte så stort då parkeringen förläggs under mark.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut