



Katarina Johansson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 20
Katarina.i.johansson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallad Bolaget) har 2011-08-29 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter vid Grycksbrovägen/Trollesundsvägen (intill kv Färgfilmen) i stadsdelen Bandhagen. Då Bolaget innehar intilliggande fastigheten Färgfilmen med tomträtt har direktanvisning valts. JM har ansökt om markanvisning för samma område. Marken avses upplåtas med tomträtt.



Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,7 mnkr och investeringsinkomsterna till 14,2 mnkr. Investeringsinkomsterna består huvudsakligen av tomträttsavgälder.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Först genom programarbete för området längs med Trollesundsvägen (Kv Diabilden – Kopieramen), sedan genom detaljplanearbete.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen samt en trevligare entré från Örbyleden och in i området. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) har 2011-08-29 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter vid Grycksbrovägen/Trollesundsvägen (intill kv Färgfilmen) i stadsdelen Bandhagen. Då Bolaget innehar intilliggande fastigheten Färgfilmen med tomträtt och det bedöms kunna uppstå viss samordning med bl a tillfart har direktanvisning valts. JM har ansökt om markanvisning för samma område.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 7 markanvisningar om totalt 320 lägenheter.

Grycksbovägen/Trollesundsvägen är en viktig entré till Bandhagen från Örbyleden, som genom ny bebyggelse kan bli en stadsmässig entré till Bandhagen. I dag upplevs området som överblivet och ostrukturerat. För området gäller en stadsplan från 1950 enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 50-talet. Tunnelbanan invigdes 1954. I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna i flerbostadshus. Ca 71 % av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60 % 1:or och 2:or.

Det har tillkommit ett 80-tal radhus i stadsdelen de senaste åren genom mark-anvisningar till Järntorget och Riksbyggen. Mark har anvisats för 50 småhus i juni 2009 (Peab), kv Kopieramen.

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

Svenska Hus i Stockholm AB påbörjar snart utbyggnaden av ca 30 hyreslägenheter på det som var Bandhagens gymnasiums skolgård, kv Ramsökaren. I detta kvarter har även planarbete påbörjats för att möjliggöra en ombyggnad av aulan till ca 10 etagelägenheter med Svenska Hus AB som byggherre. Riksbyggen bygger 35 bostadsrättslägenheter vid Bäckahagens skola. Mark för ytterligare ca 35 bostadsrätter är anvisade (2009) till Husab Fastigheter AB vid kv Filmen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp ett start PM i stadsbyggnadsnämnden i slutet av mars angående programarbete för området längs med Trollesundsvägen. Kv Färgfilmen, Diabilden och Kopieramen kommer att vara viktiga delar i detta programarbete.

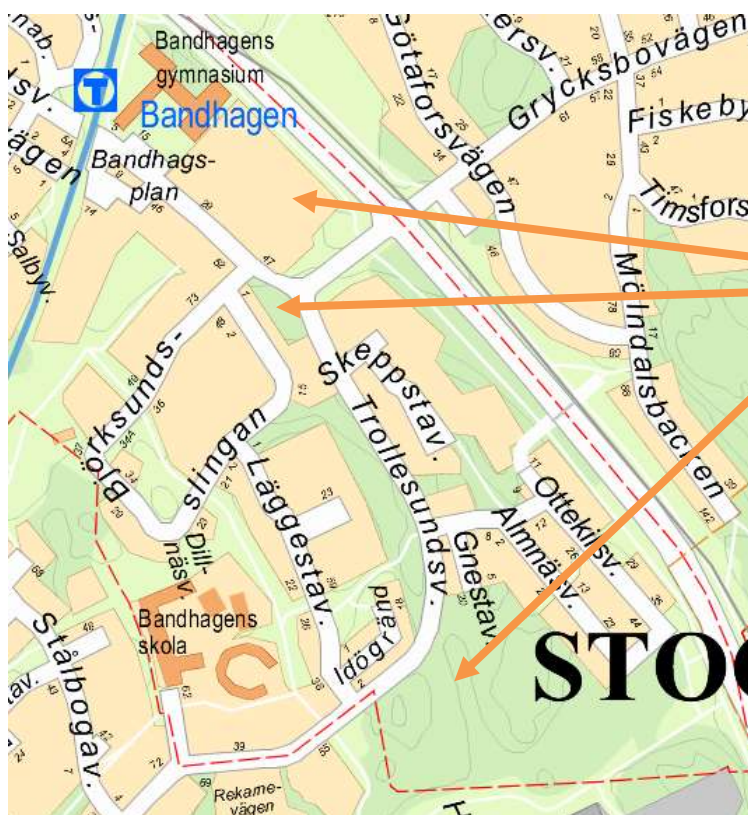
Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen samt en trevligare entré från Örbyleden och in i området.

Exploateringsplanens innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Markanvisning avser tomträttsupplåtelse och sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Diabilden
Färgfilmen
Kopieramen



Aktuell
markanvisning

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och lösas med garage under huset.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen, först genom framtagande av ett program för området längs med Trollesundsvägen (Kv Diabilden och Färgfilmen – Kv Kopieramen) därefter genom detaljplanearbete.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,7 mnkr och investeringsinkomsterna till 14,2 mnkr. Marken avses upplåtas med tomträtt och investeringsinkomsterna består huvudsakligen av tomträttsavgälder.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Den största investeringsutgiften för staden består av ledningsflytt. Det finns en fjärrvärmeledning på området som kommer att behöva flyttas till en kostnad av ca 4 miljoner kr. En flytt av denna fjärrvärmeledning möjliggör att transformatorstationen på kv Diabilden kan flyttas till hörnet av kv Färgfilmen. På detta sätt ges möjlighet att uppföra bostäder både på kv Diabilden och kv Färgfilmen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm och målen i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ca 50 lägenheter i hyresrätt och är ett välbehövligt bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012.



Kontoret bedömer att projektet skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen samt en trevligare entré från Örbyleden och in i området. På detta sätt överensstämmer det väl med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholms strategi att "främja en levande stadsmiljö i hela staden". I översiktsplanen anges flera punkter som vägledning för att uppnå strategin om en levande stadsmiljö i hela staden bl a att:

- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt
- Tillvarata möjligheten att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden

Dessa vägledande utgångspunkter stämmer väl med projektets inriktning.

Stadens mål att planera för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering kommer att vara en viktig utgångspunkt i planarbetet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det finns inga kända markföroreningar i området och ingen känd verksamhet som kan ha genererat markföroreningar på platsen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Örbyleden och Trollesundsvägen, tillgången till större rekreationsområden och hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kvarteret Färgfilmen är grönklassat, vilket innebär att området är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi och fornlämningsområden. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I det fortsatta planarbetet ska frågan om kompensation för exploatering på grönmark utredas vidare liksom stadens mål att plantera ett träd per lägenhet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

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. Området som bebyggs har relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Bandhagens bollplan i kv Diabilden kommer att bebyggas med bostäder. Idrottsförvaltningen bedömer att den kan ersättas genom att Sturebyskolans bollplan uppgraderas med konstgräs och bättre belysning. För de mindre barnen som inte kan gå så långt eller åka själva med kollektiva färdmedel finns det ett behov av grönytor för fri lek, spontanidrott och även en lekplats inom närområdet. Befintlig lekplats vid Bandängen är hårt belastad.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ser ett stort behov av barnomsorg i Högdalen, Bandhagen och Örby, både utifrån befolkningsprognosen och planerad bostadsbebyggelse. För att täcka behovet i den tillkommande bebyggelsen och för framtida befolkningsökning i befintlig bebyggelse ser stadsdelsförvaltningen behov av 3-4 förskoleavdelningar i detta projekt.

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 programmet och detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.



Risker och osäkerheter

Detta projekt är beroende av programarbetets tidplan och resultat. Programarbetet ska bl a pröva hur många utfarter som är lämpligt på Trollesundsvägen och var förskolor bör lokaliseras. Projektet är också beroende av att fjärrvärmeledningen kan flyttas och att denna flytt kan ske till en rimlig kostnad. Utifrån den grova ekonomiska bedömning som har gjorts bedömer kontoret att projektet är lönsamt och att det kan genomföras inom tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. De är alla positivt inställda till projektet. Stadsbyggnadskontoret kommer att starta ett programarbete för området längs med Trollesundsvägen. Stadsdelsförvaltningen har framfört behovet av förskoleplatser i projektet och intilliggande projekt längs med Trollesundsvägen. Förskolebehovet och lämplig lokalisering för en förskola kommer att studeras i programarbetet. Trafikkontoret har framfört att korsningen Trollesundsvägen/Grycksbovägen inte är lämplig för ut- och infart. Detta bör istället ordnas på mindre lokaliteter, såsom Björksundsslingan. Trafikkontoret har lyft betydelsen av att studera hur många ut- och infarter som är lämpligt på Trollesundsvägen. Detta kommer att bli en viktig fråga att studera i programarbetet.

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 i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö längs med Trollesundsvägen samt en trevligare entré från Örbyleden och in i området.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och lösas med garage under huset.

Slut