



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-10-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Bänkskåpet i Högdalen till Riksbyggen ekonomisk förening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Bänkskåpet till Riksbyggen ekonomisk förening 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

Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat bolaget, har 2011-03-15 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter på del av Örby 4:1, intill kv Bänkskåpet, vid Sjösavägen i stadsdelen Högdalen. Flera andra byggherrar har lämnat in markanvisningsansökan för samma område. Riksbyggen valdes för att de vill bygga bostadsrätter och 67 % av lägenheterna i Högdalen är hyresrätter. Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 60 lägenheter.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 125 kr per ljust BTA. 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 6,4 mnkr och försäljningsinkomsterna till 21, 3 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-10-10. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område som domineras av hyresrätter. Det har ett bra kommunikationsläge vid tyngdpunkten Högdalen. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat bolaget, har 2011-03-15 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter på del av Örby 4:1, intill kv Bänkskåpet, vid Sjösavägen i stadsdelen Högdalen. Sundvall Byggnads AB, Bygg Vesta AB och JM AB har också ansökt om markanvisning på detta område. Då 67 % av lägenheterna i Högdalen är hyresrätter och Riksbyggen ville bygga bostadsrätter samt att bolaget under de senaste fem åren endast har fått två markanvisningar om totalt 60 lägenheter har direktanvisning valts.

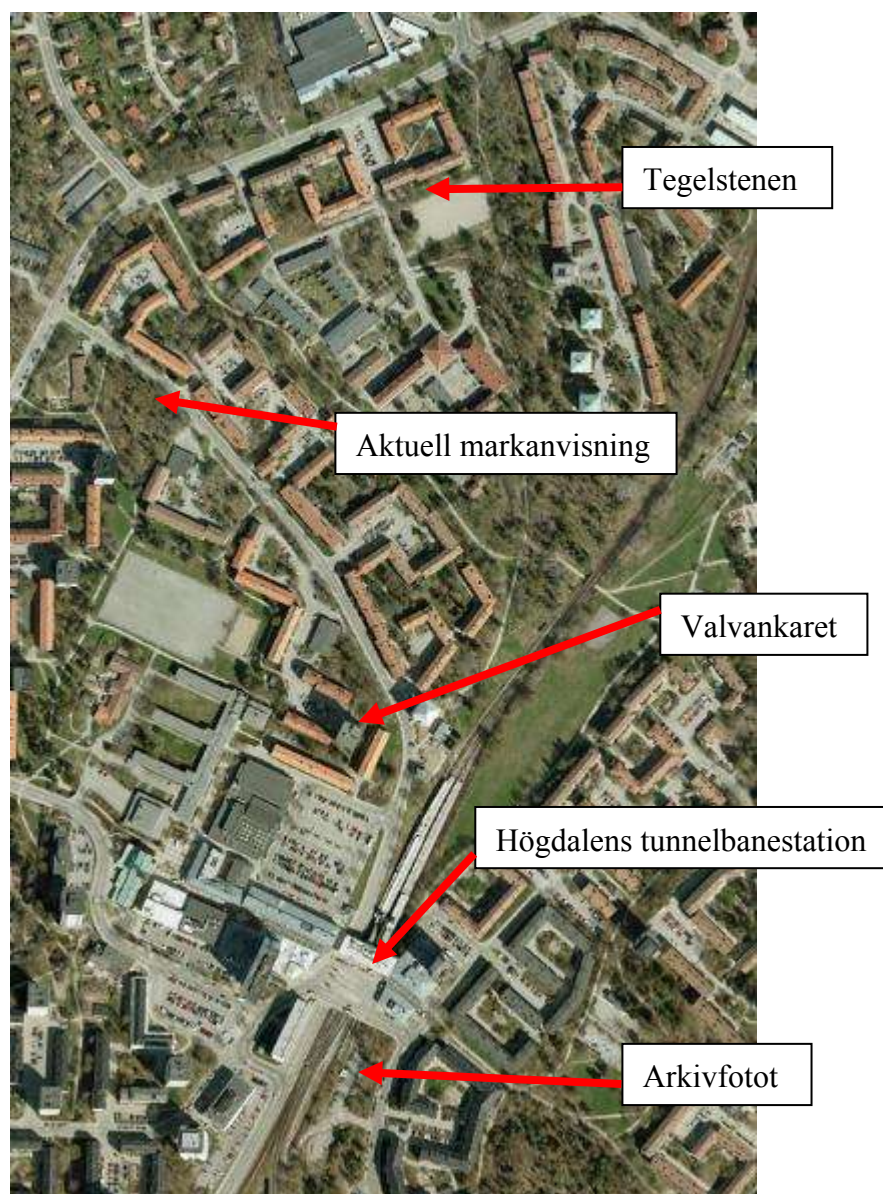
För området gäller en stadsplan från 1953 (PL.4132) enligt vilken fastigheten är avsedd för park, allmän plats.

Högdalen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. 94 % av bostäderna i Högdalen är flerbostadshus. Bebyggelsen i området består av smalhuskvarter med inslag av höghus. 58 % av lägenheterna är 1-2 rum och kök, 26 % av lägenheterna är 3 rum och kök, 12 % av lägenheterna är 4 rum och kök och 4 % är 5 eller fler rum och kök.

Programarbete pågår för Högdalens centrum. Invid Högdalens tunnelbanestation bygger Granen Fastighetsutveckling AB 134 bostadsrätter i kvarteret Arkivfotot, fem lamellhus och ett högre hus, med ett torg i anslutning mot Skebokvarnsvägen.

I kvarteret Valvankaret pågår detaljplanearbete för ett nytt punkthus på 13 våningar, ca 50 lägenheter till befintlig tomträttshavare.

I kvarteret Tegelstenen vid Bäckahagens bollplan bygger Riksbyggen 36 bostadsrätter i två lamellhus. Bollplanen har flyttats och anlagts med konstgräs.



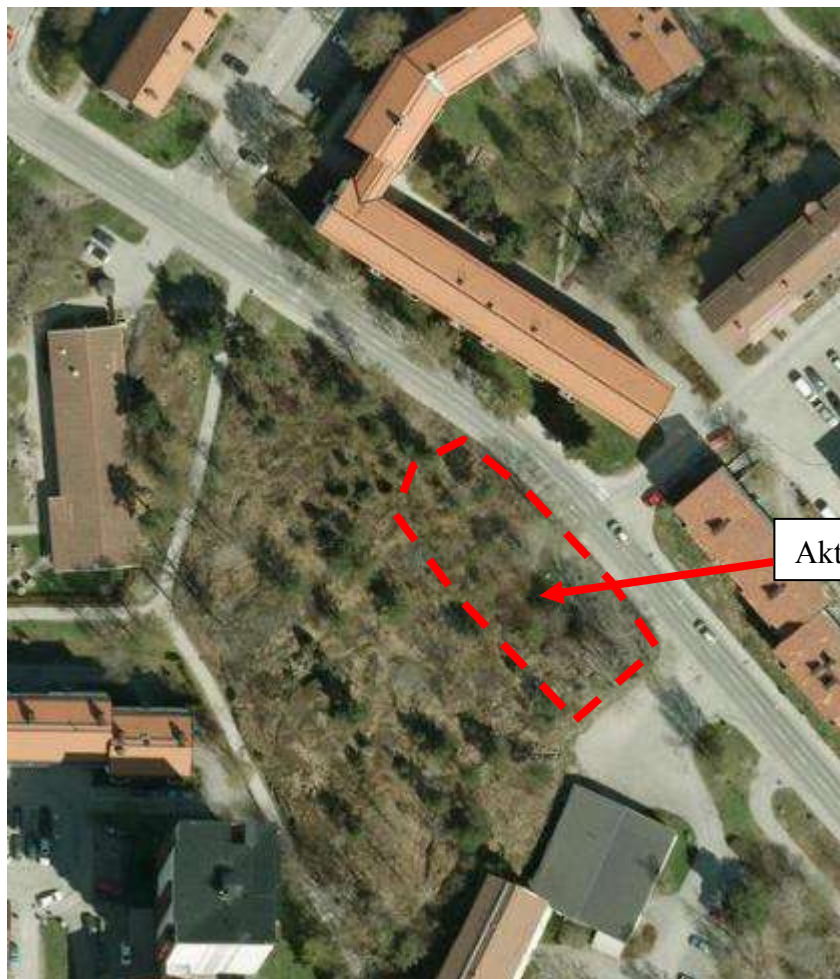
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering kommer att anläggas i garage under huset. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Aktuell markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att säljas till bolaget för 5 125 kr/kvm ljus BTA. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-10-10 (dnr E2012-384-591). 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. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 6,4 mnkr.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 125 kr per ljus BTA. Försäljningsintäkterna bedöms uppgå till 21,3 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på 11 miljoner kr i nettonuvärde och 264 000 kr per ekvivalent lägenhetsnivå. Projektets täckningsgrad är 220 %

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ca 40 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att 67 % av flerbostadshusen i stadsdelen idag är hyresrätter. Den aktuella markanvisningen är ett välbehövligt bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012. I "Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm" är Högdalen en tyngdpunkt. Denna markanvisning stämmer väl med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter och att bygga i lägen med bra kollektivtrafikförsörjning.

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

Lokaler

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.



Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskapsvärden, naturmiljö/ekologi, hydrologi, fornlämningar och kulturmiljö. Det finns inga kända markföroreningar i området och ingen känd verksamhet som kan ha genererat föroreningar på platsen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Sjösavägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det aktuella området omfattar ca 1 300 kvm. Det ligger i kanten av ett parkområde som leder ner till Högdalens centrum och en bollplan. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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.

Delar av den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Det markanvisade området har god tillgång till lekplatser och lekmiljöer för barn. Det är ca 100 meter till en bollplan vid Högdalens tunnelbanestation och ca 300 meter till Bandängen, som är en parkmiljö med lekplats och djurhållning. Bandängen är välanvänd.

Konstnärlig utsmyckning

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 detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till första kvartalet 2015 år och första inflyttning bedöms till tredje kvartalet 2016.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark, preliminärt 4 kv 2014. Eftersom investeringsutgifterna beräknas understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

Risker och osäkerheter

Det finns en underjordisk branddamm inom det område som är aktuellt för markanvisning, frågan om husets exakta placering och om branddammen ska vara kvar eller inte, får utredas i det kommande detaljplanearbetet. Om branddammen ska vara kvar och huset inte får placeras på dammen finns det stor risk för en lägre exploatering. Utifrån den grova bedömning som gjorts i detta tidiga skede bedömer kontoret att projektet är lönsamt och att det kan genomföras inom tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har något behov av förskolelokaler i just detta projekt, men att det finns ett stort behov av förskolor i både Bandhagen och Högdalen. Hur detta behov ska tillgodoses utreds i pågående programarbeten för Trollesundsvägen och kommer att utredas i programarbetet för Högdalens centrum.

Kontoret har även diskuterat utbyggnadsförslaget med Storstockholms brandförsvär. Brandförsvaret har inget emot att området markanvisas och att frågorna kring husets exakta placering och branddammens vara eller inte vara utreds i detaljplanearbetet.

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 bostadsrätter i tyngdpunkten Högdalen, som i dagens läge domineras av



hyresrätter. Det är viktigt att utreda frågan om branddammens förutsättningar i det fortsatta planarbetet och husets placering i förhållande till branddammen, så att intrånget i parkmiljön blir så litet som möjligt. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Slut