

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2014-03-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Snösätra i Rågsved till BoKlok Housing AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Bo Klok Housing AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Den nu aktuella markanvisningen till BoKlok Housing AB, nedan kallat Bolaget, innehåller nybyggnation av ca 60-80 lägenheter i småskalig flerfamiljsbebyggelse på Snösätra södra koloniträdgårdsområde samt 12 radhus/kedjehus på nuvarande upplagsområde.

2013-02-07 fick Bolaget en markanvisning om ca 85 radhus och kedjehus i Snösätra i Rågsved. Detaljplanearbetet har påbörjats.

Samtidigt fick Arkitekturmagasinet Bygg AB en markanvisning på ca 12 radhus och kedjehus. Arkitekturmagasinet har nu meddelat att man önskar återlämna markanvisningen Start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden 2013-11-14.

I start-PM föreslås bostäder på södra koloniträdgårdsområdet. Tidiga skisser indikerar att det går att bygga fler bostäder inom det markanvisade områdena än vad markanvisningen 2013-02-07 omfattar. Om det genomförs kan ett område i längs gångvägen västerut sparas. Det skapas också ett mer sammanhängande område från den nya bebyggelsen på upplagsområdet via koloniträdgårdsområdet och bebyggelsen i den östra delen av Snösätra friområde. Förslaget bör innebära att det skapas tryggare gångvägar och en mer sammanhållen miljö. Uppskattningsvis rymmer området som ingår i start-PM ca 137 radhus och kedjehus. Totalt är ca 97 radhus och kedjehus redan markanvisade. Denna markanvisning omfattar ca 60-80 lägenheter i småskalig flerfamiljsbebyggelse, vilket motsvarar ca 30-40 radhus (2 lägenheter per radhus). Kontoret föreslår också att Bolaget tar över Arkitekturmagasinet markanvisning.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3 900 kr per ljust BTA för flerfamiljshusen. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-01-29 (dnr E2013-384-2158). Småhusen säljs till tidigare överenskommet pris om 500 000 kr per radhus respektive 615 000 kr per kedjehus.

I samband med markanvisningen till BoKlok Housing AB och Arkitekturmagasinet Bygg AB 2013-02-07 (Dnr E2013-513-00080) togs inriktningsbeslut för hela området som nu markanvisas. Den nu aktuella markanvisningen medför inga ytterligare kostnader utöver de som ingår i markanvisningen 2013-02-07.

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av bostäder samtidigt som det bidrar till att Rågsved kompletteras med småskalig flerfamiljsbebyggelse, som upplåts med bostadsrätt, en upplåtelseform som i stort sett saknas i området.

Bakgrund till markanvisningen

2013-02-07 fick Bo Klok Housing AB en markanvisning om ca 85 radhus och kedjehus i stadsdelen Snösätra i Rågsved. Arkitekturmagasinet Bygg AB fick samtidigt en markanvisning om ca 12 radhus och kedjehus i stadsdelen Snösätra i Rågsved.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i start PM 2013-11-14 att flytta odlingslotterna från södra koloniträdgårdsområdet till den norra föreningen, alternativt till södra delen av upplagsområdet och istället bygga bostäder på nuvarande södra koloniträdgårdsområde. Kontoret har fört inledande diskussioner med representanter från koloniträdgårdsföreningens styrelse om detta. Tidiga skisser indikerar att det går att bygga fler bostäder inom det markanvisade områdena än vad markanvisningen 2013-02-07 omfattar. Om det genomförs kan området i längs gångvägen västerut sparas.



Planområdets geografiska läge i Rågsved, utdrag från start-PM 2013-11-14.

Kontoret återkommer nu till exploateringsnämnden angående markanvisning för ca 60 - 80 lägenheter i småskalig flerfamiljsbebyggelse på Snösätra södra koloniträdgårdsområde med anledning av stadsbyggnadsnämndens beslut 2013-11-14 angående start-PM. Uppskattningsvis rymmer området som ingår i start-PM ca 137 radhus och kedjehus. Denna markanvisning omfattar ca 60-80 lägenheter i småskalig flerfamiljsbebyggelse, vilket motsvarar ca 30-40 radhus (2 lägenheter per radhus). Området saknar detaljplan. Kontoret föreslår också att BoKlok tar över Arkitekturmagasinet markanvisning om 12 radhus/kedjehus i nuvarande upplagsområde.

Tidigare beslut

2009-09-12 beslutade exploateringsnämnden att arrendetiden för verksamhetsutövarna i Snösätra upplagsområde skulle förlängs med tre år, t o m utgången av 2012. Samtidigt fick exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att markanvisa för bostadsändamål i Snösätraområdet.

2009-05-14 i samband med att stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om översiktsplanen fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att peka ut områden lämpliga för småhusbebyggelse, som Snösätraområdet (sambandet Högdalen – Farsta).

2010-10-28 beslutade exploateringsnämnden att ge exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta med utredning för stråket Högdalen – Farsta. Samtidigt gavs en tidig markreservation till NCC för utredning av förutsättningarna att bygga småhus inom fastigheten Älvsjö 1:1 vid Snösätra i Rågsved. NCC fullföljde inte projektet och den tidiga markreservationen har upphört att gälla.

2011-11-24 beslutade exploateringsnämnden att arrendekontrakten på Snösätra upplagsområde förlängs fr o m 2013-01-01, med tre månader i taget, fram till dess att det finns en antagen detaljplan för området.

2012-03-29 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av programsamrådet och inriktningen inför fortsatt arbete för sambandet Högdalen – Farsta.

2013-02-07 fick Bo Klok Housing AB en markanvisning om ca 85 radhus och kedjehus i stadsdelen Snösätra i Rågsved. De vann 50 radhus genom en markanvisningstävling och fick 35 radhus och kedjehus genom en direktanvisning. Arkitekturmagasinet Bygg AB fick samtidigt en markanvisning om ca 12 radhus och kedjehus i stadsdelen Snösätra i Rågsved. Arkitekturmagasinet har nu meddelat att man önskar återlämna sin markanvisning.

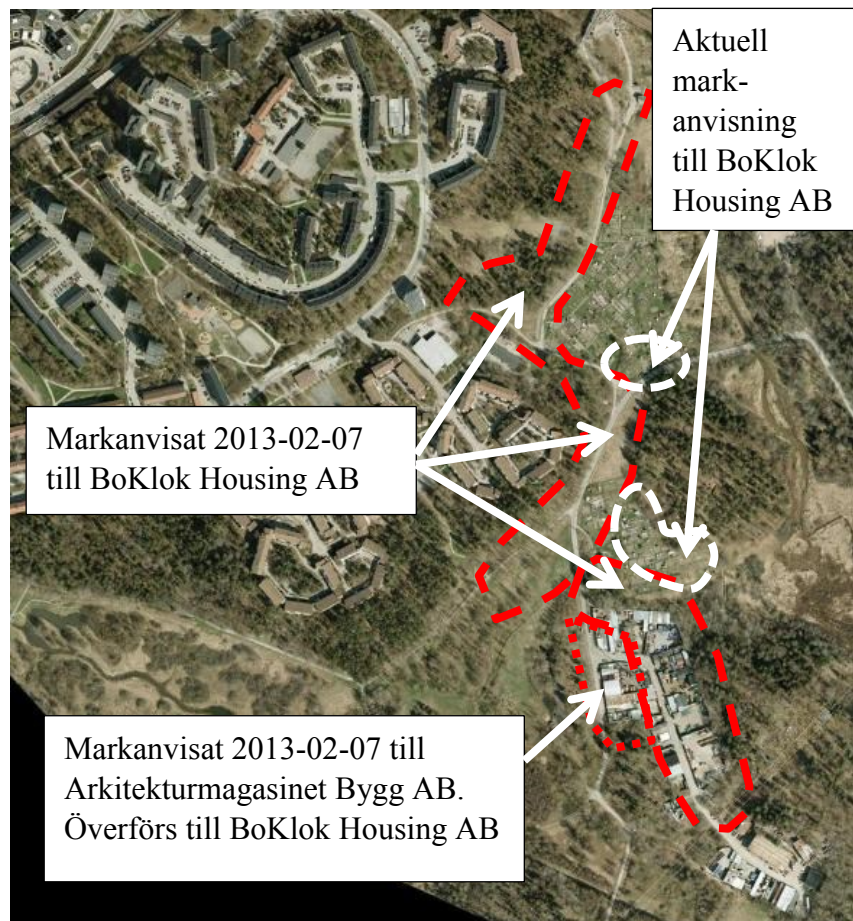
2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut ang start PM. Beslutet innebär att det södra koloniträdgårdsområdet flyttas förslagsvis till den södra delen av nuvarande upplagsområde alternativt till norra koloniträdgårdsområdet samt att det södra koloniträdgårdsområdet utvecklas till ett bostadsområde.

Markanvisning

Den nu aktuella markanvisningen till BoKlok Housing AB innehåller nybyggnation av ca 60-80 lägenheter i småskalig flerfamiljsbebyggelse på Snösätra södra koloniträdgårdsområde, se det vitstreckade området på nedanstående karta. Marken kommer att säljas och lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3 900 kr per ljus BTA. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-01-29 (dnr E2013-384-2158).

Det rödstreckade området på nedanstående karta markanvisades till Bolaget 2013-02-07. Det rödprickiga området markanvisades till Arkitekturmagasinet Bygg AB 2013-02-07 och föreslås nu överföras till Bolaget till ett pris av 500 000 kr per radhustomt respektive 615 000 kr per kedjehustomt i prisnivå oktober 2012. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Markanvisning 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.

Kontoret avser att återkomma till nämnden angående ytterligare markanvisningar i området.

Planbeställning

Exploateringsnämnden har i samband med beslutad markanvisning 2013-02-07 beställt en ny detaljplan för stora delar av området. Detaljplanearbetet har påbörjats och i start-pm ingår även Snösätra södra koloniträdgårdsområde..

Ekonomiska konsekvenser för staden

I samband med markanvisningen till BoKlok Housing AB och Arkitekturmagasinet Bygg AB 2013-02-07 (Dnr E2013-513-00080) togs inriktningsbeslut för hela området som nu markanvisas. Den nu aktuella markanvisningen medför inga ytterligare kostnader utöver de som ingår markanvisningen 2013-02-07.

Ekonomiska osäkerheter

Det ekonomiska osäkerheterna redovisades i inriktningsbeslutet i samband med markanvisningen 2013-02-07.

Saneringskostnaderna i nuvarande upplagsområde, liksom exploateringsgraden, är en ekonomisk osäkerhetsfaktor.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer, i detta tidiga skede, att projektet kan finansieras inom stadens budget. Det är dock mycket svårt att kunna uppskatta marksaneringskostnaderna och det finns risk för att dessa kostnader medför att projektet ger ett underskott till staden. Projektet medför dock att de historiska markföreningarna i befintligt upplagsområde kan omhändertas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Bostadsbebyggelse

Projektet är en del i programarbetet för sambandet Högdalen – Farsta. Det stämmer väl överens med strategin att koppla samman staden i översiktsplanen och Visionen för Söderort 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Den nu aktuella exploateringen avser ca 60-80 lägenheter i småskalig flerfamiljsbebyggelse upplåtna med bostadsrätt samt 12 radhus/kedjehus, vilket bidrar till att olika upplåtelseformer värnas. Detta kan ställas i relation till att 79 % av flerbostadshusen i stadsdelen idag är hyresrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, landskap och naturmiljö/ekologi, fornlämningsområden, kulturmiljö, buller och kommunikationer.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på hydrologi och markföroreningar, utan att dessa istället förbättras betydligt genom projektets genomförande.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den aktuella markanvisningen ligger i den regionala grönkilen Hanveden. Enligt genomförda undersökningar har området delvis höga naturvärden och ambitionen är att behålla så mycket som möjligt av dessa.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolagen 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 2012-2015 ”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.

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 i denna kompletterande markanvisning har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Denna kompletterande markanvisning bedöms inte påverka barns befintliga lekmiljöer.

Enske-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning bedömer att det finns möjligheter att på sikt bygga ut eller om befintliga förskolor i Snösätraområdet och har inget behov av förskolor i detta projekt. Skolbehovet tillgodoses i Snösätraskolan.

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. Enligt start-PM kommer detaljplanen att hanteras med normalt förfarande. Detaljplanearbetet har redan påbörjats och kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till 2016 och första inflyttning bedöms till 2017.

Risker och osäkerheter

Över det södra koloniträdgårdsområdet går idag en 70 kV luftledning som kommer att grävas ner om ca fem år. Tidplanen för denna kompletterande markanvisning är beroende av tidplanen för nedgrävning av den befintliga luftledning genom

Snösätra södra koloniträdgårdsområde. Planeringen av nedgrävningen sker parallellt med det pågående detaljplanearbetet.

Innan bostadsexploatering kan påbörjas kommer delar av området att behöva saneras. Hur omfattande och tidskrävande denna sanering blir är svårt att bedöma i dagens läge.

Med tanke på att det under programsamrådet var en stor opinion mot programförslaget är risken stor att detaljplanen kommer att överklagas.

Med anledning av ovanstående risker och osäkerheter bedömer kontoret att det är stor sannolikhet att tidplanen förskjuts.

Information till andra förvaltningar

Det markanvisade området ingår i programarbetet ”Program för sambandet Högdalen – Farsta”. Under arbetet med programarbetet har flera förvaltningar och myndigheter deltagit i arbetsgruppen, styrgruppen och referensgruppen, bl a stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, SL, Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning, regionplanekontoret, stadsmuseet, Huddinge kommun och Stockholm Vatten AB.

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

Detaljplanearbetet har nyligen påbörjats. Den 2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om start-PM och förslaget att flytta delar av den planerade bebyggelsen till det södra koloniträdgårdsområdet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår att BoKlok Housing AB får en markanvisning på 60-80 lägenheter på södra koloniträdgårdsområdet så att det markanvisade området överensstämmer med stadsbyggnadsnämndens beslut 2013-11-14 angående start PM. Kontoret föreslår också att Bolaget övertar Arkitekturmagasinets markanvisning om 12 radhus/kedjehus på nuvarande upplagsområde

Fördelarna med att justera det markanvisade området och omlokalisera föreslagen bebyggelse är bland annat att skogspartierna sparas i en större utsträckning. Det skapas också ett mer sammanhängande område från den nya bebyggelsen på upplagsområdet via koloniträdgårdsområdet och bebyggelsen i den östra delen av Snösätra friområde. Förslaget bör innebära att det skapas tryggare gångvägar och en mer sammanhållen miljö, vilket var ett viktigt mål i programmet.

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av bostäder samtidigt som det bidrar till att Rågsved kompletteras med småskalig flerfamiljsbebyggelse som upplåts med bostadsrätt, samt radhus/kedjehus, en upplåtelseform som i stort sett saknas i området. Rågsved får därmed en mer blandad stadsmiljö med olika upplåtelseformer, vilket kontoret bedömer har stor betydelse för stadsdelens utveckling och möjligheten att välja boendeform.

Slut