

Handläggare
Miroslav Vujicic
08-508 266 39**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Regnet 2 och Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Regnet 2 och Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

I Björkhagen, i korsningen mellan Halmstadsvägen och Falsterbovägen, föreslås en markanvisning om totalt cirka 80 hyresrätter. I det godkända områdesprogrammet för Hammarbyhöjden-Björkhagen har den aktuella platsen bedömts vara lämplig för bostadsbebyggelse. På del av föreslagen markanvisningsplats, inom fastigheten Regnet 2, finns i dagsläget en upplåten tomträtt för ett garage. Exploateringskontoret har på uppdrag av Exploateringsnämnden, enligt beslut på sammanträde 2015-11-12, genomfört en uppsägning av tomträtten.

Uppsägningen, som har klandrats av tomträttshavaren, kommer att prövas av domstol. Projektets genomförande är beroende av att uppsägningen av tomträtten vinner laga kraft.

Byggaktören har utsetts genom direktanvisning och marken är avsedd att upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen medför ett överskott till staden.

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.

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Exploateringsnämnden har 2015-11-12 beslutat att begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området. Parkeringsfrågan för den uppsagda tomträttshavaren behöver utredas i detaljplaneprocessen.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Bakgrund till markanvisningen

I områdesprogrammet för Hammarbyhöjden-Björkhagen, som 2016-06-16 godkändes av stadsbyggnadsnämnden, har den föreslagna markanvisningsplatsen bedömts vara lämplig för bostadsbebyggelse. På den aktuella platsen, inom fastigheten Regnet 2 som är upplåten med tomträtt, finns i dagsläget en garagelänga i en våning för 22 bilplatser. Exploateringskontoret har på uppdrag av exploateringsnämnden, enligt beslut på sammanträde 2015-11-12, sagt upp den nämnda tomträtten.

Uppsägningen av tomträtten till Regnet 2 har klandrats av tomträttshavaren. Uppsägningen kommer nu att prövas av domstol. Med anledning av att det inte finns någon tidigare rättspraxis om hur tomträttsuppsägningar ska bedömas är det svårt att nu uppskatta utgången eller när lagakraftvunnen dom är att vänta.

Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter på den aktuella platsen i stadsdelen Björkhagen. Marken föreslås anvisas genom direktanvisning. Bolaget är en av ett fåtal aktörer som specifikt har visat intresse för aktuellt markområde samtidigt

som projektförslaget har bedömts vara lämpligt utifrån lägenhetsantalet i relation till andra förslag, upplåtelseformen och parkeringslösningen. Svenska Bostäder har sedan år 2013 erhållit 25 markanvisningar om totalt 2 960 lägenheter.

Fastigheten Regnet 2 används i dagsläget för garageändamål medan berörd del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 består av branta parkmarkslänter. Detta överensstämmer med markanvändningen enligt gällande detaljplaner som anger garage- och trafikändamål respektive allmän plats (parkändamål). Bebyggelsen i området är generellt uppförd under 40- och 50-talen.



Utsnitt från stadskarta där förslaget markanvisningsområde är blåmarkerat. Markanvisningsområdet innefattar den uppsagda tomträtten för fastigheten Regnet 2 där garagelängan finns belägen.

Enligt statistik från Stockholm stad (USK 2014) utgör flerbostadshusen över 96 % av bostadsbeståndet i Björkhamns. Ungefär 54 % av bostäderna i detta område utgörs av ett- eller tvårumslägenheter medan 9 % är femrumslägenheter eller större.

Cirka 60 % av beståndet är bostadsrätter medan 40 % är hyresrätter, varav 20 % tillhör allmännyttan.

I Björkhagen har Exploateringsnämnden sedan år 2012 lämnat tre markanvisningar.

- 2012-12-12 anvisades mark vid kvarteret Kölden, längs Karlskronavägen, för hyresrättslägenheter till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB.
- 2013-03-14 anvisades mark för bostadsrättslägenheter vid kvarteret Tjockan, längs Malmövägen, till Riksbyggen.
- 2015-12-10 anvisades mark i Björkhagens centrum för hyresrättsbostäder till Svenska Bostäder AB.

I Björkhagen, längs Finn Malmgrens väg, byggs för närvarande ett projekt för hyresrättsbostäder av Einar Mattson AB.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Under exploateringsnämndens sammanträde 2015-11-12 fattades beslut om att ge exploateringskontoret i uppdrag att genomföra uppsägning av tomträtten för fastigheten Regnet 2. Samtidigt beslutades att exploateringsnämnden skulle begära att en detaljplan för området upprättas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har 2016-06-16 godkänt områdesprogrammet för Hammarbyhöjden-Björkhagen.

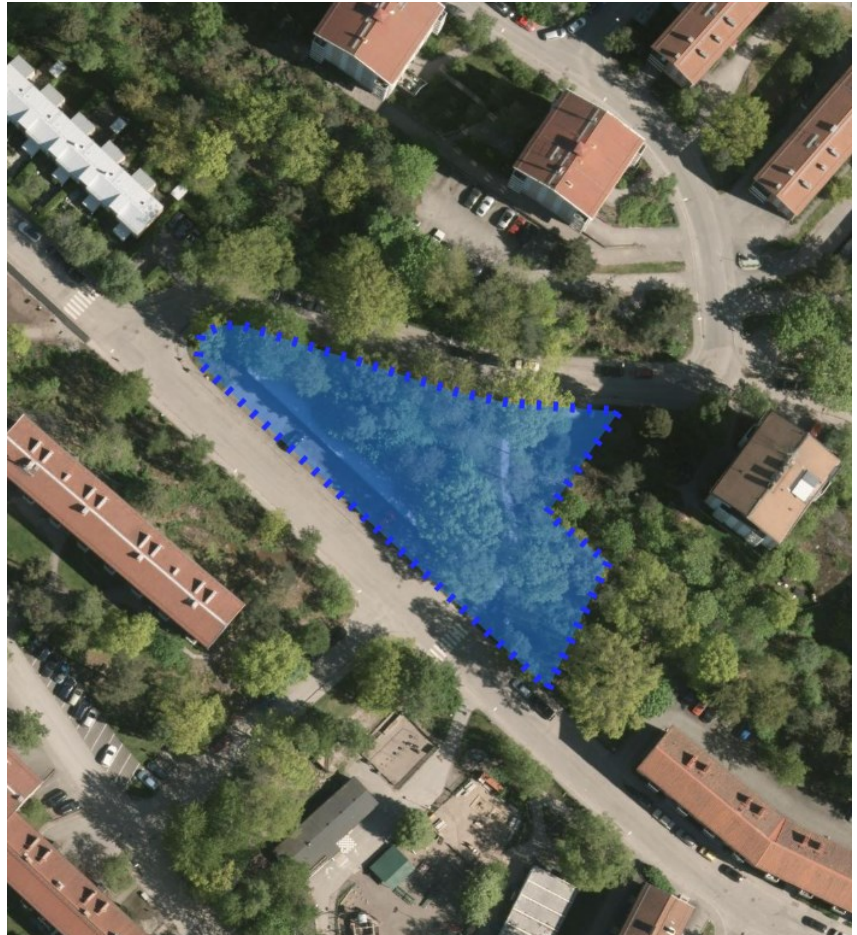
Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 80 lägenheter i flerbostadshus och bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Parkeringsfrågan för den uppsagda tomträttsinnehavaren behöver utredas i detaljplanprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och är villkorad med att uppsägningen av tomträtten vinner laga kraft.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Ortofoto där föreslaget markanvisningsområde är blåmarkerat.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret eftersom stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr.

Marken är avsedd att upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Miljö

Kontoret har genomfört en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är frågor om rekreationsvärden, grönstruktur, ekologiska värden, kulturmiljö, vibrationsrisk samt klimatförändringar vid ökad och intensivare nederbörd.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan i frågor om landskapskaraktär, fornlämningar, buller, luftkvalitet, dagvatten, yt- och grundvatten, klimatförändringar i form av förhöjda vattennivåer, markföroreningar, samt skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, farligt gods och kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn i området.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektets genomförande är beroende av att uppsägningen av tomträtten för Regnet 2 vinner laga kraft. Det är idag oklart när lagakraftvunnen dom kan förväntas.

Kommunikation

Berörd markanvisningsplats är föreslagen i det godkända områdesprogrammet för Hammarbyhöjden-Björkhagen som har tagits fram i samverkan med stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att detta projekt inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut