

Handläggare
Nerma Muhovic
08-508 264 68**Till**
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 i Björkhagen till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
nerma.muhovic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Byggnadsfirman Olov Lindgren AB föreslås erhålla markanvisning för ca 70 hyresrätter samt förskola om ca 6 avdelningar inom delar av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 9 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet då det tillskapar nya bostäder i ett kollektivtrafikhögt område samt förbättrar kvaliteten på offentlig service som erbjuds i Björkhagen.

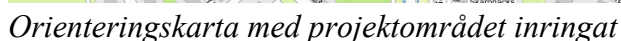
Bakgrund till markanvisningen

Byggnadsfirman Olov Lindgren AB erhöll 2012-12-13 markanvisning för ca 35 hyresrätter på det aktuella området. Vid tidpunkten för markanvisningen påbörjades arbetet med ett områdesprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Kontoret valde att invänta områdesprogrammets inriktning innan planarbetet påbörjades. Programmet, som numera antagits av stadsbyggnadsnämnden, pekar ut platsen som lämplig för bebyggelse av bostäder och förskola.

Anvisningen är en direktanvisning och val av byggherre har motiverats med att bolaget har befintliga fastigheter intill den föreslagna exploateringen, Kölden 1 och Snöfallet 2. Bolaget kommer att avstå en bit mark av befintlig tomträtt på fastigheten Snöfallet 2 till förmån för föreslagen exploatering.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Platsen består av en skogsbeväxt nordvästvärd sluttning samt ett planare parti utmed Karlskronavägen (se karta på följande sida). Inom del av området bedrivs tillfällig förskoleverksamhet. Genom området går en parkväg med in-/utfart till Björkhagens skola.

I stadsdelen råder följande bostadsägarfördelning: 19,6 % tillhör allmännyttan, 20,1 % är övriga hyresrätter och 60,3 % är bostadsrätter (www.statistikomstockholm.se).



Exploateringsnämnden beslutade 2012-12-13 att markanvisa ca 35 hyresrätter till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB på det aktuella området. Med anledning av förändringar i storlek och antal lägenheter samt att den ursprungliga markanvisningen har upphört föreslår kontoret en ny markanvisning genom detta tjänsteutlåtande.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. I bottenplan föreslås en förskola om ca 6 avdelningar. Lokaler för förskola kommer att hyras ut av bolaget och stadsdelsförvaltningen är föreslagen hyresgäst. Parkering för bostäderna kommer att lösas med garage. Föreslagen exploatering ska anpassas till befintliga ledningar i området. In-/utfarten till Björkhagens skola ska bevaras och vid behov justeras i sidled.



Ortofoto med projektområdet inringat

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

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. Investeringsutgifterna i detta skede beräknas uppgå till ca 9 mnkr; innefattande eventuell flytt av in-/utfart till Björkhagens skola, eventuella ledningsanpassningar, grönkompensationsåtgärder och VA-anslutning m.m.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom 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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 70 lägenheter i hyresrätt vilket bidrar till en mångfald av upplåtelseformer i Björkhagen där största delen av bostadsbeståndet ägs med bostadsrätt.

Projektet är ett bidrag till stadens mål om att markanvisa 8500 lägenheter under år 2017. Projektet ligger inom tunnelbanans influensområde.

Lokaler

En ny förskola om ca 6 avdelningar bidrar till förbättrad offentlig service i Björkhagen. Förskolans direkta anslutning till ett grönområde ger naturliga förutsättningar för lek och rekreation.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närliggande grönområden. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på ekologiska värden och dagvatten.

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

Byggandet av en ny förskola bidrar till att tillgodose befintligt och kommande behov av förskoleplatser i området. Förskolan får en egen gård med närhet till ett grönområde.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas till ett för områdesprogrammet gemensamt konstprogram.

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 2019 och inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Med anledning av områdets rekreativa och ekologiska värden finns risk att planen överklagas och att tidplanen förskjuts. Den tidiga miljöbedömningen visar på översvämningsrisker i närliggande lågpunkter.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag ett naturområde. En försiktig anpassning ska gälla för lekredskap och de hårdgjorda ytorna ska begränsas i så stor utsträckning som möjligt. Den kommande exploateringen ska anpassas efter befintliga ledningar och parkering ska lösas med garage. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

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

Slut