

Handläggare
Hannes Appelgren
08 508 266 77**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Älvsjö 3:2-12 i Älvsjö till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Älvsjö 3:2-12 till AB Familjebostäder 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
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Syftet är att möjliggöra ca 100 lgh i Stockholmshus längs Älvsjövägen i Älvsjö. Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Familjebostäder bedömt att platsen lämpar sig för Stockholmshus.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden

Genomförandetiden beräknas till ca två år efter detaljplan vunnit laga kraft.

Byggherren har valts genom direktanvisning, inom samarbetet för Stockholmshusen.

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 3,3 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 kr.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter i stadsdelen Älvsjö. Ett flertal andra byggherrar har sökt markanvisning på området. Då platsen var reserverad för Stockholmshus valdes AB Familjebostäder.

Centrala Älvsjö har utvecklats mycket de senaste åren genom projektet Älvsjö centrum samt Kabelverket. Denna markanvisning stärker utvecklingen av Älvsjö som regional målpunkt.

Bolaget har under de senaste tre åren fått elva markanvisningar om totalt 870 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för gatuändamål.

Området består idag av naturmark samt parkering. Omgivande bebyggelse består av en blandning av lameller och friliggande villor byggda under tidigt och sent 1900-tal.

Ca. 60% av bostäderna Älvsjö stadsdel är småhus och 40% flerbostadshus. 66% av lägenheterna är små (1-3 ROK). Av flerbostadshusen i Älvsjö tillhör 31,2% allmännyttan, 33,9% består av övriga hyresrätter och 34,8% består utav bostadsrättsföreningar.

Exploateringsnämnden har tidigare lämnat markanvisningar vid Älvsjövägen inom projektet Kabelverket samt vid Folkparksvägen vid Apelsinlunden i projektet Trätöffeln. Kabelverket är under produktion och inflyttning har börjat och planeras fortsätta ske fram till 2024. Start-PM ska tas av stadsbyggnadsnämnden för Trätöffeln under hösten 2018.



Figur 1: markanvisningsområdet markerat i rött.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt



Figur 2: Ortofoto



Figur 3: Preliminärt planförslag

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens 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.

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 om 3,3 mnkr består av utredning, grönkompensation och administrativ tid.

Marken avses 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.

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

Projektet är en del av att uppfylla bostads målet och att bygga i kollektivtrafikhärla lägen. Bostäderna föreslås genomföras som Stockholmshus. Projektet bidrar till att markanvisa till de kommunala bostadsbolagen samt till målet att hälften av alla markanvisningar ska vara hyresrätter.

Lokaler

Projektet planeras genomföras som Stockholmshus med lokaler i bottenvåning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hanteringen av dagvatten då platsen är en lågpunkt.

Exploateringsområdet har tidigare varit bebyggt med fristående villor.

Kontorets bedömning i detta läge är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på övriga miljöaspekter.

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 2016-2019 ”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 har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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 år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt Q2 2020. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2020. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Dagvattenhantering på kvartersmarken behöver lösas utan att påverka allmän platsmark.

Exploateringsområdet ligger vid en trafikerad väg. Åtgärder för att lösa detta skall utredas under planarbetet.

Om vidare utredning visar på behov av marksanering kan projektets kostnader öka.

Kommunikation

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förtätningen längs Älvsjövägen har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Kontoret ställer sig positiva till projektet

Slut