

Handläggare
Martin Hedlund
08-508 876 24**Till**
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Arkivfotot 2 och Örby 4:1 i Högdalen till Botrygg Arkivfotot 2 AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Arkivfotot 2 samt Örby 4:1 till Botrygg Arkivfotot 2 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
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Botrygg Arkivfotot 2 AB nedan kallat Bolaget, inkom i juni 2018 med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse inom fastigheterna Arkivfotot 2 samt del av Örby 4:1 längs Harpsundsvägen i Högdalen. Bolaget är redan idag tomträttshavare till Arkivfotot 2 vilken i dagsläget är en industrifastighet.

Förslaget innebär nybyggnation av cirka 80-100 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

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 1,9 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr. Investeringsutgifterna utgörs främst av reserver samt administrativa kostnader.

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

Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Ett tillskott om ca 80-100 bostäder är välkommet i området som ett led i Stockholms stads mål om att det ska byggas många nya bostäder i närtid. Ny bebyggelse kan bidra till ökad stadsmässighet längs Harpsundsvägen samt till ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum.

Bakgrund till markanvisningen

Botrygg Arkivfotot 2 AB nedan kallat Bolaget, har i juni 2018 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter inom fastigheterna Arkivfotot 2 samt del av Örby 4:1 längs Harpsundsvägen i Högdalen. Lägenheterna avsågs i ansökan upplåtas med hyresrätt.

Under år 2016 ansökte dåvarande tomträttsinnehavare Morneon Entreprenad AB om markanvisning för samma område. När Bolaget år 2018 förvärvade Morneon Entreprenad AB inkom de med en ny markanvisningsansökan. Då Bolaget är tomträttshavare till Arkivfotot 2 har Bolaget valts att tilldelas markanvisningen genom en direktanvisning.

Botrygg har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 170 lägenheter.

För området gäller en stadsplan från 1956 enligt vilken fastigheterna är avsedda för småindustri, parkändamål samt gatuändamål.

Markanvisningsområdet utgörs idag av småindustri, byggnadsställningsföretaget Morneon, med två verksamhetsbyggnader omgivna av parkeringsytor, upplag och mestadels hårdgjorda ytor samt en smal trädbevuxen slänt. Närområdet i övrigt består i norr av nya bostadskvarter i 4-5 våningar, i öster av trevåningsbebyggelse från sent 1950-tal placerade runt större gårdsrum, i söder av en vändslinga för bussar samt i väster av tunnelbanespår. I Högdalens centrum, ca 400 m bort, finns tunnelbana och ett stort utbud av kommersiell och kommunal service, så som detaljhandel, matbutiker, idrottshall och bibliotek. 63 % av lägenheterna i Högdalen är hyresrätter.

Högdalen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. 90 % av bostäderna i Högdalen finns i flerbostadshus. 57 % av bostäderna är 1-2 rum och kök, 26 % är 3 rum och kök, 12 % är 4 rum och kök och 4 % är 5 eller fler rum och kök (statistikomstockholm.se, 2014-12-31).

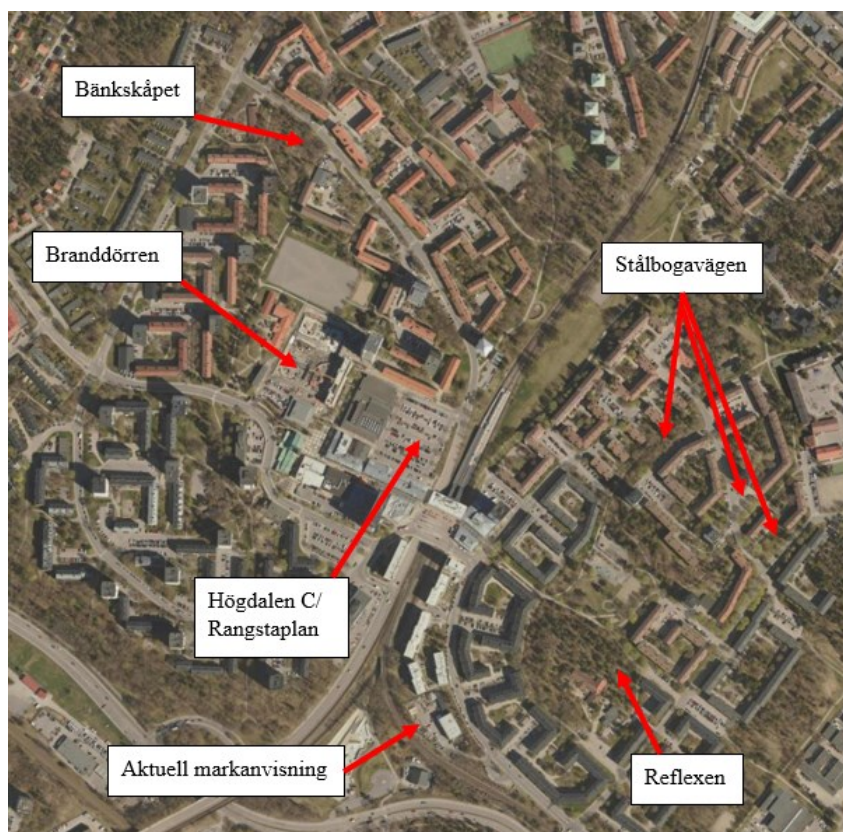
Vid kv Bänkskåpet finns en detaljplan antagen för byggnation av ett punkthus på 14 våningar innehållande 70 bostadsrättslägenheter. Byggstart väntas ske nästa år.

Byggnation av ett 11 våningar högt punkthus pågår vid kv Reflexen. Här byggs 39 hyresrättslägenheter.

I Högdalens centrum vid Rangstaplan finns en markanvisning för cirka 300 hyresrätter, varav en tredjedel är studentlägenheter, där planarbete för tre punkthus om 16 våningar vardera pågår.

Nära Högdalens bollplan färdigställs även ca 350 bostadsrätter i kv Branddörren i tre etapper med inflyttning 2017-2020.

Längs Stålbogavägen, Edestavägen samt Trollesundsvägen har beslut om markanvisning för ca 100 hyresrättslägenheter samt förskola tagits.



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 cirka 80-100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Området för markanvisning. Den prickade linjen visar gränsen för Arkivfotot 2 där den inte sammanfaller med markanvisningsområdet

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.

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 kostnader för fastighetsbildning, ledningsflytt, plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på 1 miljoner kr i nettonuvärde och 6 000 kr per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad är 103 %

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 cirka 80-100 lägenheter upplåtna med hyresrätt vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa minst 4 500 hyresrätter under 2018.

Ny bebyggelse kan bidra till ökad stadsmässighet längs Harpsundsvägen, samt till ökad trygghet och ett mer befolkat stadsrum längs spårområdet.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum.

Lokaler

Projektet ska undersöka möjligheten till lokaler i bottenvåning under planarbetet. I så fall bidrar det till fler arbetsplatser i söderort efter färdigställandet. Idag används fastigheten för småindustri, ett byggställningsföretag med ett fåtal anställda. Då ägarna går i pension är det i dagsläget oklart om företaget ska avvecklas eller flytta.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten samt skyfall.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsvärden, grönsstruktur, landskapskaraktär, ekologiska värden, fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledningar.

Området ingår inte i något utpekad grönsamband och har inte någon särskild ekologisk betydelse. I sociotopskartan redovisas inga rekreativa värden för områdena.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då platsen redan idag är bebyggd kommer ingen större grönyta tas i anspråk och ingen kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas.

Energihushållning och övriga hållbarhetskrav

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”. Bolaget ska också uppfylla övriga hållbarhetskrav beslutade av kommunfullmäktige, så som grönytefaktor, hållbara materialval, hållbara transporter samt verifiering och uppföljning av miljökrav.

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

Barnperspektivet studeras vidare under planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel i detta projekt kommer samordnas med medel från andra projekt.

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 2021 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några stora risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

Nedan följer några exempel på frågor som kan innebära någon form av risk:

- Överklagande av detaljplan
- Utformning av parkeringsgarage
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Buller
- Tillgänglighet

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av förskoleplatser eller bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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 bostäder i Högdalen.

Projektet överensstämmer väl med Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge, nära Högdalens centrum. Bebyggelsen kan bidra till ökad stadsmässighet längs Harpsundsvägen samt till ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet.

Slut