



Margareta Catasús
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-06-14

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom blivande fastigheten Görväln 4 i Årsta med NCC Boende AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och NCC Boende AB avseende blivande fastigheten Görväln 4 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 20 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

NCC Boende AB avser att uppföra cirka 20 lägenheter i ett flerbostadshus på blivande fastigheten Görväln 4 i anslutning till bolagets egen exploatering inom kv Dellen. Bolaget vill upplåta lägenheterna med bostadsrätt och ska förvärva marken till priset 9 000 kr per m² ljus BTA när detaljplanen vunnit laga kraft. Den inom området befintliga bollplanen ersätts med en aktivitetsplan i närområdet.

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 5,3 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till 20 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-04-14.

Bakgrund till överenskommelsen

NCC Boende AB avser att uppföra fyra lamellhus med totalt 80 lägenheter, varav 60 på egen mark (Dellen 4) och 20 på mark som ska förvärfvas av staden (blivande Görväln 4). Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Stadens mark består av en grusad femmannabollplan intill Bränningevägen i anslutning till Årstaskogen. På grannfastigheten ligger en läkemedelsindustri.

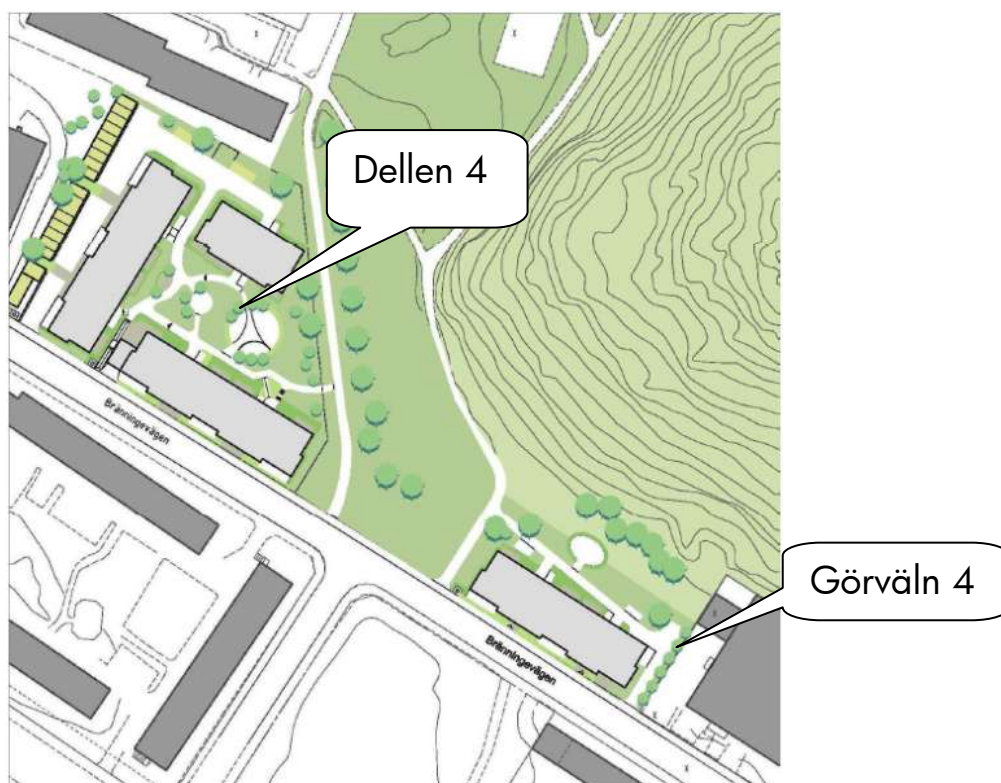
Planen medger en utbyggnad motsvarande ett parkeringstal på 0,9 varav 0,7 i garage under gård, besöksparkering på Bränningevägen samt resten som markparkering. Görväln 4 får all sin parkering tillgodosedd på Dellen 4. Cykelparkering anordnas motsvarande 1,5 platser per lägenhet i förråd och på gård.



Tidigare beslut

Markanvisning i exploateringsnämnden 2010-05-20.

Start-pm för detaljplaneläggning i stadsbyggnadsnämnden 2010-06-23.



Ställningstagande av plansamråd i stadsbyggnadsnämnden 2012-01-19.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilken godkänts av bolaget. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-04-14 (dnr E2009-513-1312:1).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9000 kr per ljus BTA i prisläge 2010-03.

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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets uppdrag att hålla takten uppe i stadens bostadsbyggande och främja en levande stadsmiljö i hela staden. Den aktuella exploateringen avser 20 lägenheter med bostadsrätt.

Miljö

Bullret från den intilliggande industrifastigheten har utretts. Varje bullerkälla har mätts och förslag till åtgärder föreslås. Rapporten visar att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller kan uppfyllas för de planerade bostäderna. Ett avtal avses slutas mellan byggherren och tomträttshavaren/hyresgästen på Görväln 2 om erforderliga åtgärder. Detaljprojekteringen av åtgärderna kommer att ske då detaljplanen antagits.

Riskinventering avseende brandfarlig vara för den etanolhantering som sker på Görväln 2 har gjorts. Inga risker med hantering av brandfarliga varor inom verksamheten står i strid med gällande bestämmelser. Utförd konsekvensutredning visar inte heller på några överhängande risker i samband med spill eller läckage från lossning av tankbil. Zonen närmast hantering rekommenderas att utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras, vilket regleras i en planbestämmelse.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har gjort bedömningen att ingen grönyta behöver kompenseras. Den mark som tas i anspråk för den nya bebyggelsen består i dagsläget av en bollplan som kommer att ersättas av en aktivitetsplats i Storsjöparken intill Åmänningevägen. Friytetillgången i området är mycket god med direkt närhet till Årstaskogens skogsområde och Årstaliden med öppna ytor för bl a rekreation och lek.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom blivande fastigheten Görväln 4 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploaterings-

nämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17. För att klara kraven används bl. a. central frånluftsvärmepump och fönster med u-värde 0,9.

Tillgänglighet

Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader och projektet genomförs i enlighet med stadens krav på tillgänglighet. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Den befintliga bollplanen kommer att ersättas med en aktivitetsplats i Storsjöparken vid Åmänningevägen. Den nya aktivitetsplatsen ska rikta sig främst mot äldre barn, 10-18 år, och har som mål att attrahera både flickor och pojkar. Syftet är att skapa möjlighet för spontan (icke organiserad) fysisk aktivitet. Platsen är tänkt att inrymma bl a klätterskulpturer, studsmattor och multisportarena. Kontoret bedömer att projektet kommer att ge en positiv påverkan på barn och barnens miljö.



Förslag till aktivitetsplats i Storsjöparken vid Åmänningevägen



Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Då budgeten är relativt låg i detta projekt kommer medel att avsättas för konst till kontorets gemensamma budget för konst. Målsättningen är att bidra till konstnärlig utsmyckning i samband med utbyggnaden av Årstastråket.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis utförs byggnationen på Görväln 4 (bollplanen), samtidigt som källare och garage byggs på Dellen 4. Därefter byggs husen på Dellen 4 – först det södra huset utmed Bränningevägen, sedan det västra huset utmed markparkeringen och sist det norra huset på gården.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2014 och sista inflyttning 2015.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns en liten risk för överklagande av planen av boende i området, vilket kan ge förskjutningar i tidplanen. I övrigt bedöms inga större risker eller osäkerhetsfaktorer föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och stadsdelsnämnden ser positivt på den nya bebyggelsen och aktivitetsplatsen i Storsjöparken. De vill dock att kontoret beaktar behovet av en fotbollsplan för träningsändamål med linjer och mål för 7-manna lag

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på byggnationen. Andelen bostadsrätter är förhållandevis stor i stadsdelen men det råder brist på större lägenheter. Huvuddelen av de nya lägenheterna består av 3 r o k och större.

Den nya aktivitetsplatsen är tänkt att attrahera de större barnen i stadsdelen – både flickor och pojkar, vilket kontoret ser särskilt positivt på.

Slut