



Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2002-02-25

Dnr 01-411-2185:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning till Skanska Mark och Exploatering AB för bostäder inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen till Skanska Mark och Exploatering AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för området (inriktningsbeslut).
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att kontoret löser frågan rörande trafikföringen till och från Björkhagens golfbana i samband med detaljplanearbetet i kvarteret Jämlikheten.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Skanska Mark och Exploatering AB har ansökt om markanvisning för bostäder inom kv Jämlikheten i Bagarmossen. Exploateringen omfattar totalt ca 160 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna planeras dels inom det anvisade området, dels inom den intilliggande tomträtten Jämlikheten 6. På Jämlikheten 6 ligger Bagarmossens djursjukhus. Skanska avser att förvärva tomträtten i samband med att djursjukhuset avvecklar sin verksamhet.

Skanska förvärvar marken inom det anvisade området efter genomförd fastighetsbildning och får en fortsatt tomträttsupplåtelse i form av ett tilläggsavtal för bostadsändamål inom Jämlikheten 6. Projektet väntas ge ett överskott till staden.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

Exploateringen medför inga stora kostnader för kommunala anläggningar och de framtida driftkostnaderna kommer inte att påverkas i någon större omfattning. Expertrådet behandlar ärendet den 18 mars 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 20 oktober 1999 kontoret i uppdrag att ta fram ett förslag angående trafikföringen till och från Björkhagens golfbana. Frågan kommer att ingå i arbetet med den nya detaljplanen för kvarteret Jämlikheten.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden lämnar en markanvisning inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen till Skanska Mark och Exploatering och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Skanska Mark och Exploatering AB (nedan kallad Skanska) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 160 lägenheter vid Ljusnevägen, inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen. Området består dels av ett obebyggt område inom Skarpnäcks Gård 1:1, dels av tomträten till Jämlikheten 6 där Bagarmossens djursjukhus ligger. Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm kommer att avveckla sin verksamhet i Bagarmossen. Skanska har träffat en överenskommelse med Stiftelsen enligt vilken Skanska bygger ett nytt djursjukhus och därefter förvärvar Jämlikheten 6.

Den obebyggda marken består huvudsakligen av planlagd industrimark, men även en mindre del parkmark enligt två äldre detaljplaner från 1951 respektive 1969. Jämlikheten 6 är avsedd för djursjukhus enligt en detaljplan från 1997. Omgivande bebyggelse består av en kontors- och verkstadsbyggnad, en barnstuga samt radhus med tillhörande garage. Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Bagarmossen domineras av hyreslägenheter, endast 5 % är upplåtna med bostadsrätt. Andelen småhus är knappt 20 %. Kommunala bostadsföretag äger 75 % av beståndet och 68 % av lägenheterna består av 2-3 r o k.

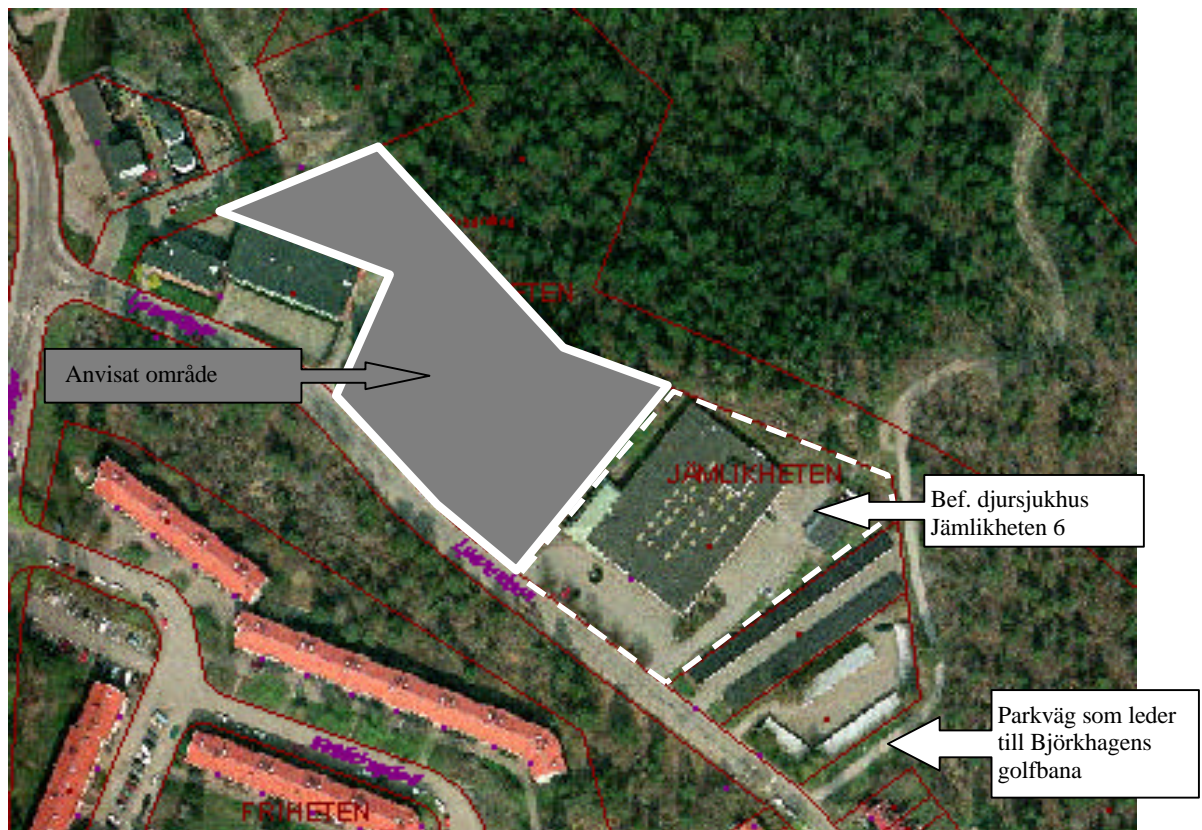
Gatu- och fastighetsnämnden lämnade 1992 en markanvisning för 79 bostadsrättslägenheter till Riksbyggen invid Bagarmossens centrum inom ett område där tunnelbanan lagts i tunnel. Inflyttning pågår.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller ca 160 nya lägenheter i flerbostadshus. Skanska föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Hälften av parkeringsplatserna ska placeras i garage. Garage förses med uttag för laddning av elbil. Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om insprängda gruppbestäder. Områdets utformning framgår av flygbilden på nästa sida. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Infart till Björkhagens golfbana

Björkhagens golfbana ligger norr om kvarteret Jämlikheten, i Nacka kommun. Biltrafik och transporter till golfbanan och den befintliga parkeringen sker via en befintlig parkväg i kvarteret. Denna lösning är inte tillfredsställande och har skapat problem för närboende. Infarten till golfbanan måste ses över och få en acceptabel lösning. Gatu- och fastighetsnämnden gav den 20 oktober 1999 kontoret i uppdrag att ta fram ett förslag angående trafikföringen till och från Björkhagens golfbana. Frågan kommer att ingå i arbetet med den nya detaljplanen för kvarteret Jämlikheten.



Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Skogsområdet gränsar mot Nacka friluftsområde med god tillgång på friytor och rekreationsområden. I området finns inga kända fornminnen, kulturmiljöer, landskapsvärden eller verksamheter som kräver skyddsavstånd. Risken för markföroreningar är liten. Området ligger i kanten av ett område med värdefulla biotoper och i närheten av en särskilt känslig våtmark. Undergrunden består av lera vilket försvårar förutsättningarna för LOD. Dessa faktorer bör utredas vidare.

Förslag till markanvisningsavtal

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal (bilaga 1). Markanvisningen gäller under två år. Exploateringsområdet består av två områden, dels den del av Skarpnäckes Gård 1:1 som Skanska ska förvärva, dels en befintlig tomträtt (Jämlikheten 6). Expertrådet kommer att behandla ärendet den 18 mars 2002.

Skanska ska efter fastighetsbildning förvärva det anvisade området som utgör del av Skarpnäcks Gård 1:1. Kontoret och Skanska är överens om en prisnivå på 2800 kr/m² ljus BTA. I och med att exploateringsområdet består av såväl tomträtt som mark som ska försäljas kan köpeskillingen komma att påverkas av om bostäderna, i det kommande arbetet med detaljplanen, lokaliseras till tomträten eller det anvisade området.

Kontoret föreslår därför att köpeskillingen ska beräknas på den totala exploateringen inom exploateringsområdet och uppgå till 1400 kr/m² BTA. Detta innebär att det fortsatta planeringsarbetet kan bedrivas utan att markpriset påverkar utformningen av kvarteret.

Skanska avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Jämlikheten 6 är upplåten med tomträtt. Kontoret föreslår att Skanska får en tomträtsupplåtelse i form av ett tilläggsavtal för bostadsändamål inom Jämlikheten 6. En bostadsexploatering på Jämlikheten 6 är förknippad med höga kostnader för Skanska, bl a avseende förvärv av tomträten med befintlig byggnad samt rivning av byggnaden. En fortsatt tomträtsupplåtelse möjliggör en bostadsexploatering även i denna del av kvarteret. Tomträtsavgäld och övriga villkor ska bestämmas enligt de principer som gäller nyupplåtelse vid upplåtelsestidpunkten.

Även den framtida tomträtsavgälden påverkas av hur bebyggelsen lokaliseras inom exploateringsområdet. Kontoret föreslår att tomträtsavgälden för Jämlikheten 6, enligt nuvarande fastighetsgränser och oavsett byggrätt enligt kommande detaljplan, baseras på minst 40 % av den totala byggrätten för bostäder inom exploateringsområdet.

Skanska har fått sju markanvisningar de senaste två åren om totalt ca 850 lägenheter, huvudsakligen i innerstaden. År 2001 fick Skanska en markanvisning på Kungsholmen (120 lgh). År 2000 fick Skanska sex markanvisningar avseende Hammarby Sjöstad (275 lgh), Stadshagens IP (165 lgh), Norra Bantorget (80 lgh), Hässelby Gård (15 lgh) samt Axelsberg (200 lgh). I kontorets register över inkomna ansökningar om markanvisning finns inga andra intressenter än Skanska registrerade för det anvisade området.

Ekonomi

Kontoret föreslår att Skanska även fortsättningsvis får en tomträtsupplåtelse i form av ett tilläggsavtal för bostadsändamål inom Jämlikheten 6. Eftersom den befintliga tomträten är bebyggd och ansluten till va-nätet svarar Skanska för alla tillkommande kostnader för anslutning av va. Grundläggningsbidrag utgår inte.

Skanska bekostar eventuell flyttning av ledningar inom området, plankostnader samt alla kostnader för anslutning av va, el, fjärrvärme mm. Infrastrukturen är väl utbyggd i området.

Inga stora kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå som en följd av exploateringen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och inte ger någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna. All ekonomisk risk avseende projekteringen åvilar Skanska.

De kostnader som kan komma att belasta staden i anslutning till att kvarteret exploateras är kopplade till vilka åtgärder som krävs för att förbättra infarten till Björkhagens golfbana. Kontoret avser att lösa denna fråga i samband med kommande planarbete och har därför i dagsläget svårt att bedöma kostnaderna.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och mycket översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Skanska sin byggstart till år 2004 och första inflyttning till år 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen. När köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda är positiva till förslaget. Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om insprängda gruppbestäder.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Skanska har beställt ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Området utgörs av obebyggd industrimark som till stor del består av sumpskog. Det ligger i kanten av Nacka friluftsområde och har en väl utvecklad infrastruktur. Buss, tunnelbana, förskola och skola finns inom gångavstånd. Bagarmossen domineras av hyreslägenheter. Förslaget ökar andelen bostadsrättslägenheter i ett område som domineras av hyreslägenheter. I och med detta ökar möjligheterna till bostadssuccession i den egna stadsdelen. Förslaget uppfyller stadsdelsförvaltningens önskemål om gruppbestäder. I samband med projektet kan infartsfrågan till Björkhagens golfbana få en lösning.

Kontoret föreslår att staden dels säljer ett markområde inom Skarpnäcks Gård 1:1, dels ändrar villkoren för befintlig tomträttsupplåtelse för djursjukhus inom Jämlikheten 6. Staden medverkar på detta sätt till ett stort tillskott av bostäder på mark som redan är tagen i anspråk. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och inte kommer att få någon större påverkan på de framtida driftskostnaderna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Bagarmossen och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Skanska enligt föreliggande förslag. Kontoret föreslår vidare att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Kontoret föreslår slutligen att gatu- och fastighetsnämnden godkänner att kontoret löser frågan rörande trafikföringen till och från Björkhagens golfbana i samband med detaljplanearbetet i kvarteret Jämlikheten.

SLUT