

Malin Rosenqvist
Staben
08-508 270 07
malin.rosenqvist@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-11-21

Markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Salem 5:68 i Salems kommun med Järntorget Bostad AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner markanvisningsavtal med Järntorget Bostad AB för del av fastigheten Salem 5:68 i Salems kommun.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Enligt Fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2007, ska bostadsbyggnadstakten vara hög. Nämnden ska i samverkan med berörda kommuner och andra intressenter medverka till att nödvändiga detaljplanprocesser genomförs för att på så sätt säkerställa utvecklingen av marken.

Detta markanvisningsavtal innebär bl. a att Järntorget Bostad AB under avtalstiden har ensamrätt att på egen bekostnad, genom utredningar mm och i samråd med staden och Salems kommun, verka för att Salems kommun upprättar en ny detaljplan för bostäder.



Bilaga 1: Markanvisningsavtal

Bilaga 2: Bilaga A Idéskiss

Bilaga 3: Bilaga B Karta

Utlåtande

Vad har hänt tills nu?

Stockholms gatu- och fastighetsnämnd godkände den 13 juni 2000 ett markanvisningsavtal för bostäder med Järntorget Bostad AB (då Järntorget Mark- och Byggnads AB) för del av fastigheten Salem 5:68 (Södra Hallsta) i Salems kommun.

Markanvisningen upphörde den 31 december 2002 med en förlängning till samma datum 2004. Tiderna i markanvisningsavtalet har inte kunnat hållas p.g.a. att Salems Kommunfullmäktige den 15 juni 2000 beslöt att det projekt som Järntorget Bostad AB erhållit markanvisningsavtal på skulle utgå ur Bostadsprogrammet för år 2000-2004 och istället placeras i projektreserven.

År 2005 lades Södra Hallsta återigen till det kommunala bostadsprogrammet. Salems kommun är nu villig att påbörja detaljplanehandläggningen i enlighet med kommunens gällande översiktsplan, där Södra Hallsta är upptaget som "förändringsområde". Enligt planen är det möjligt att bygga ca 50 bostäder, uppdelat på 30 småhus och 20 lägenheter i flerbostadshus.

En anledning till att Salems kommun vill satsa på detta projekt, är att kunna lösa de trafikproblem som finns i området, i samband med nybyggnation av bostäder. Nya väganläggningar kan då finansieras av Salems kommun genom att exploatören (Järntorget Bostad AB) får bekosta en viss del.

Enligt fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2007, ska bostadsbyggnadstakten vara hög. Nämnden ska i samverkan med berörda kommuner och andra intressenter medverka till att nödvändiga detaljplaneprocesser genomförs för att på så sätt säkerställa utvecklingen av marken.

Stockholms fastighetsnämnd godkände den 14 juni 2007 inriktningsbeslut för fastighetsnämndens markinnehav i Salems kommun. I tjänsteutlåtandet beskrevs kontorets inriktning att genomföra en riktad försäljning av fastigheterna Rönninge 6:5 och del av Salem 5:68 till Järntorget Bostads AB när detaljplanen vunnit laga kraft.

Mål och syfte

Målet med markanvisningsavtalet är att en laga kraft vunnen detaljplan, som medger bostäder på del av fastigheten Salem 5:68, senast vid utgången 2009 samt en därtill genomförd försäljning av marken till Järntorget Bostad AB. Detta nybyggnadsförslag kan ge ett tillskott på ca 50 bostäder till Stockholmsregionen.

Genom detaljplanändring till bostäder ökas områdets marknadsvärde avsevärt, vilket kommer staden till godo vid försäljning. Enbart det faktum att en detaljplanändring är initierad medför att området får ökat förväntningsvärde.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av fem flerbostadshus i två plan med fyra lägenheter i varje hus och 35st enfamiljshus (kallade grändhus i Bilaga 2). Järntorget Bostad AB föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt för flerfamiljshusen och äganderätt för enfamiljshusen. Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning prövas vidare i detaljplanprocessen.

Alla flerbostadshus samt två enfamiljshus är placerade utmed Salemsvägen. Resterande bebyggelse växer inåt grönområdet mot befintlig bebyggelse utmed Rönningevägen och Lilldalsvägen. Delar av grönområdet med särskilt bevarandevärde för Salem kommuns invånare exploateras inte, t ex en utsiktspunkt söder om den tänkta bebyggelsen. Den nya bebyggelsen tränger sig inte heller på den befintliga utan trädgårdsstadskänslan behålls.

Parkeringsbehovet är tänkt att lösas invid husen med angöring från infartsvägar från Salemsvägen. Parkeringsstalet för området bör vara 1,0.



Urklipp ur Bilaga A



Föreslagna typhus



Tidsplan

Förberedande utredningar kommer att pågå under vintern 2007/2008. Planeringen med Salems kommun innebär att godkänd start för ändrad detaljplan ska vara klar under första kvartalet 2008. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft före utgången av 2009.

Ansvar för genomförandet

Järntorget Bostad AB har under avtalstiden ensamrätt att på egen bekostnad, genom utredningar mm och i samråd med staden och Salems kommun, verka för att Salems kommun upprättar en ny detaljplan för bostäder.

Malin Rosenqvist är kontaktperson för Fastighetskontoret.

Kontaktpersoner hos Salems kommun är Conny Svensson, kommunarkitekt och Börje Larsson, exploateringschef.

Ekonomi

Järntorget Bostad AB bekostar utredningar mm.

Vid försäljning av marken ska priset baseras på marknadsvärdet vid köpetillfället. Dock har köparen, enligt markanvisningsavtalet, rätt till skäligt avdrag, för verifierade kostnader, enligt löpande överenskommelser under avtalstiden med staden. Värdering av marknadsvärde kommer att göras, utav en av parterna gemensamt anlitat värderingsbolag.

Miljökonsekvenser

Exploateringens miljökonsekvenser prövas vidare i detaljplaneprocessen.

Risker

Den största risken är att det inte blir någon genomförd detaljplan och därmed inte heller något tillskott av nya bostäder i Stockholmsregionen.

Plan för uppföljning

Förslag till genomförandebeslut tas upp i fastighetsnämnden när förslag till köpekontrakt är klart. Beräknas kunna vara klart i slutet av 2009.

Kontorets analys

Salems kommun har ingen erinran mot att staden träffar markanvisningsavtal med Järntorget Bostad AB.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa god bostadsmiljö för nya bostäder. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut