



EXPLOATERINGS KONTORET

2007-04-24
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-511-00910

Lizett Durgé
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1, vid kv Tummaren i Stureby till Veidekke Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Veidekke Bostad AB har ansökt om markanvisning för ett område intill Bastuhagsvägen vid kvarteret Tummaren i Stureby. Bolagets bedömning är att området kan inrymma tre flerbostadshus med ca 40 lägenheter.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mkr. Bolaget betalar 4 300 kr/kvm ljus BTA för marken enligt förslag till markanvisningsavtal. Priset är baserat på parkeringsplatser i garage.

Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till 17 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark inom Örby 4:1 vid kv Tummaren utmed Bastuhagsvägen i Stureby till Veidekke Bostad AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Bakgrund

Veidekke Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter vid kv Tummaren i stadsdelen Stureby.



Markanvisningens läge i Stureby

För området anger gällande detaljplan att marken är avsedd för park.

Andelen bostäder i flerbostadshus i Stureby utgörs av 59 % hyresrätter och 41 % bostadsrätter. Kommunala bostadsföretag äger 39,3 % av beståndet. Smålägenheter om 1-2 r o k uppgår till 63 %. Andelen småhus i Stureby utgör 34 % av bostadsbeståndet. (USK per den 31 december 2005).

Inom Stureby har gatu- och fastighetsnämnden tidigare lämnat markanvisning för ca 45 lägenheter med hyresrätt i flerbostadshus och 57 lägenheter med bostadsrätt i radhus och flerbostadshus.

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadskontoret beräknar att ta upp ett start-PM för beslut om detaljplaneändring under hösten. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt hösten 2008. När köpeavtal ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden godkänna detta, preliminärt hösten 2009.

Utbyggnadsförslag

Förslaget till nybyggnation innehåller tre flerbostadshus med ca 40 lägenheter. Parkering ska ordnas i garage. Bolaget är medvetet om ett parkeringstal på 1,0. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut 2007-04-19 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 10 markanvisningar i ytterstaden om totalt 470 lägenheter. Även Järntorget och Familjebostäder har sökt markanvisning för det aktuella området.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Risker

Kontoret bedömer att projektet inte medför några risker.

Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande

budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Enskede-Årsta stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka.

Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal betalar Bolaget 4 300 kr/kvm ljus BTA för marken. Markpriset är värderat utifrån krav på parkering i garage. Inkomsterna vid försäljning av marken beräknas till ca 17 mnkr (vid 40 lgh). Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lägenhet till staden om ca 400 000 kr/lägenhet. Stadens utgifter i projektet är svårbedömda i dagsläget men kontorets uppfattning är att den totala ekonomin i projektet kommer att bli god.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget.

Övriga konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Örbyleden och säker angöring till bostäderna. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eventuella kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång.

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan utredas och lösas i det kommande planarbetet.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontorets uppfattning är att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Påverkan på barn

Området används endast i liten utsträckning av barn. Kontoret bedömer att möjligheterna till lek är stora i närområdet och att projektets påverkan är liten.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva. Stadsdelsförvaltningen och de lokala politikerna har informerats.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Bolaget tecknar planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Stureby med ett relativt bra läge till tunnelbanan. De frågor som måste lösas i samband med detaljplanearbetet är eventuella bullerproblem från Örbyleden samt en säker angöring till de nya bostäderna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

SLUT