



Malén Wasting
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till Maxera Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Maxera Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

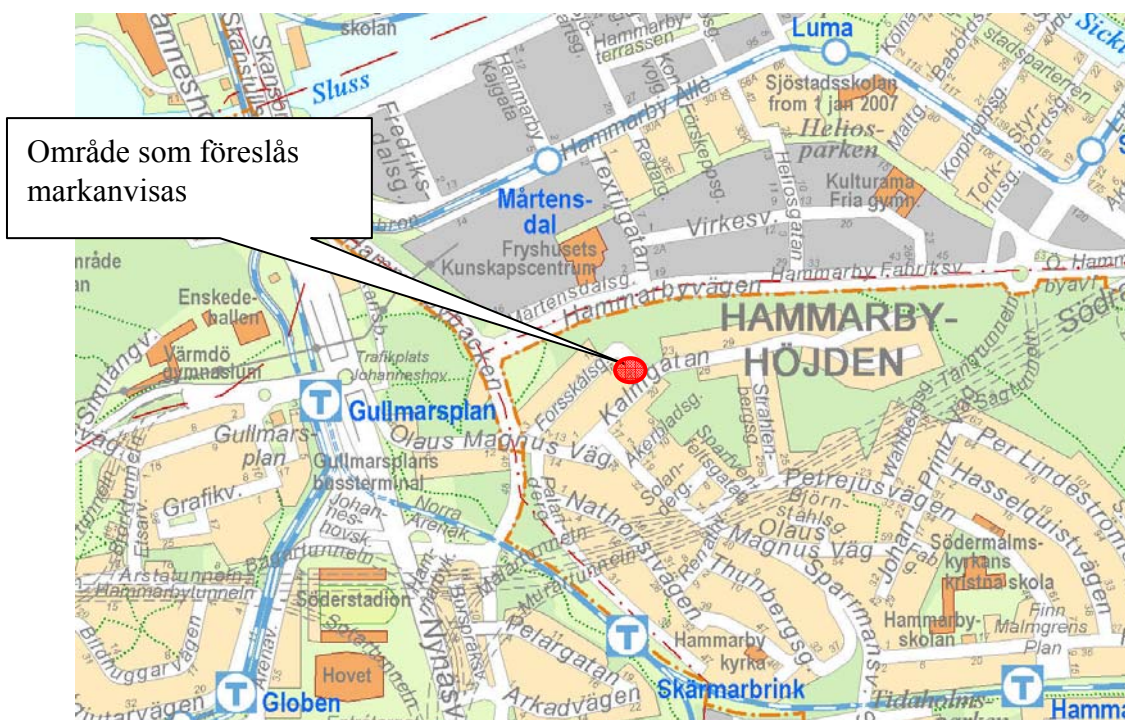
Sammanfattning

Maxera Bostad AB har ansökt om markanvisning för ett område inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Förslaget innebär ett tillskott på ca 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Området är idag obebyggt och består av tio parkeringsplatser och är planlagt för trafikändamål.

Om hyresrätter byggs föreslås marken upplåtas med tomträtt till Maxera Bostad AB. Kontoret bedömer i detta fall att intäkterna kommer att balansera utgifterna i projektet.

Om bostadsrätter byggs föreslås marken säljas till Maxera Bostad AB. Parterna har kommit överens om ett pris om 10 000 kr per kvadratmeter ljus BTA. Kontoret bedömer i detta fall att projektet kommer att ge ett överskott till staden. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 5 december 2007 (dnr E07-384-973).

Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Maxera Bostad AB enligt kontorets utlåtande.



Orienteringskarta

Bakgrund

Maxera Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för ca 12 lägenheter i stadsdelen Hammarbyhöjden.

Området är planlagt för trafikändamål. Inom området finns det idag 10 parkeringsplatser vilka används av boende i närområdet.

Aktuella förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden är vid Pelargatan till Veidekke (E2007-513-00089) och vid Palandergatan till JM (E2007-513-00945).

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 12 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas som bostadsrätt eller hyresrätt. Parkering ska lösas med garage. De tio befintliga parkeringsplatserna flyttas till ny placering tvärs över gatan. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Illustration AW arkitekter

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 5 december 2007 (dnr E07-384-973). Bolaget har under de senaste tre åren fått en markanvisning motsvarande ca 180 lägenheter i ytterstaden. Veidekke har också sökt markanvisning på aktuellt område.

Enligt förslag till markanvisningsavtal ska parkering förläggas i garage. Vidare bekostar Bolaget att tio allmänna parkeringsplatser som tas i anspråk av den nya bebyggelsen anläggs i nytt läge.

Staden skall till Bolaget upplåta den blivande kvartersmarken med tomträtt om hyresrätter byggs. Om hyresrätter byggs ansvarar och bekostar Bolaget all eventuell ledningsflytt som krävs för att kunna genomföra projektet.

Kvartersmarken skall överlåtas med äganderätt till Bolaget om bostadsrätter byggs. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning för bostäder och eventuella lokaler skall vara 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2007-10 (värdetidpunkten) och skall regleras fram till betalningstidpunkten efter index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms vara små varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att säljas vid byggnation av bostadsrätter alternativt upplåtas med tomträtt vid byggnation av hyresrätter.

Om hyresrätter byggs bedöms utgifterna balansera intäkterna i projektet. Om bostadsrätter byggs bedöms exploateringen ge ett överskott till staden.

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är omhändertagandet av dagvatten. Marken består till största del av berg och omöjliggör lokalt omhändertagandet av dagvatten. Vid projektets utformning måste hänsyn tas till Hammarbyhöjden speciella bebyggelsekaraktär. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon större miljöpåverkan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består idag till största delen av en parkeringsyta och bedöms inte ha några särskilda landskaps- eller rekreativvärden. Mot bakgrund mot detta bedömer kontoret att marken kan tas i anspråk för bebyggelse.

- Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-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

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte påverkar barn och deras miljö.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1,5 år. Mot bakgrund av detta kan Bolaget planera sin byggstart till slutet av 2009 och första inflyttning till början av 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med program- eller detaljplaneremiss, preliminärt i mitten av 2008. I samband med att överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering träffas med Bolaget

kommer exploateringsnämnden att få fatta beslut om detta, preliminärt i mitten av 2009. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om förslaget.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Den aktuella tomten är parkering idag vilket gör att bostadsexploateringen kan ske i huvudsak på redan ianspråktagen mark.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Slut

Bilaga 1



Ortofoto där skräffering avser det område som är aktuell för markanvisning.