



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 i Södermalm, till Alliance Fastighetsutveckling AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 2:8 till Alliance Fastighetsutveckling 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

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Alliance Fastighetsutveckling AB har sökt markanvisning för att bygga ca 15 hyreslägenheter i stadsdelen Södermalm. Den totala ytan ljus BTA kommer att uppgå till ca 1 300 kvm. Projektet kan om inget oväntat inträffar vara genomfört till 2011.

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 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 150 000 kr och nettonuvärdet till ca 6 mnkr. Investeringsutgifterna kommer att öka om grönkompensation utförs.

Kontoret bedömer att projektet skulle vara positivt för staden genom att nya bostäder och att stadsmiljön utvecklas i det att kvarteret avslutas. Projektet ger ett positivt ekonomiskt nettotillskott och de ekonomiska riskerna bedöms vara små.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa maranvisningsavtal med Alliance Fastighetsutveckling AB.

Bakgrund

Alliance Fastighetsutveckling AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 15 lägenheter i stadsdelen Södermalm.



Läge för markanvisningsansökan

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän plats. Området utgörs idag av berg i dagen, som faller av kraftigt åt norr. Det finns ingen möjlighet till kommunikation mot Högalidsgatan då sluttningen är alltför brant.

Längs norra sidan av gatan Skinnarviksringen ligger ett antal stadsvillor. Den aktuella platsen är idag obebyggd och det ter sig naturligt att tillföra en byggnad för att ge kvarteret ett sammanhållet och färdigbyggt uttryck.

Tidigare beslut

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 15 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Situationsplan samt vy från öster – med föreslagen byggnad.

Den nya byggnaden är tänkt att anpassas till befintlig bebyggelse vad avser gestaltning, skala och placering.



Vy från söder – med och utan föreslagen byggnad.

Exploaterings 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 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Eftersom Bolaget avser att bygga hyresrätter kommer marken att upplåtas med tomträtt. Parkering kommer att lösas i garage under den planerade byggnaden.



Bolaget har under de senaste åren inte fått någon markanvisning. SBC (1996) och Studenträtt KB (2000) har tidigare sökt markanvisning för 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.

Projektets investeringar kommer att underskrida 10 mnkr och inriktningsbeslut kommer därför att fattas på delegation av exploateringskontoret. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv. 1, 2009. När tomträttsavtal är träffat med exploatören ska genomförandebeslut fattas, preliminärt kv. 3, 2009. Genomförandebeslutet kommer att fattas på delegation av exploateringskontoret.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att projektet, utöver detaljplanefrågan, inte är förknippat med några större risker eller osäkerhetsfaktorer.

Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens utgifter i projektet bedöms inte komma att överstiga 10 miljoner kr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Projektet kommer, förutom anslutningsavgift för VA uppgående till ca 150 000 kr, inte att kräva några investeringar från stadens sida. Det måste studeras vidare om kompensation för ianspråktagen grönyta ska utföras samt vilka åtgärder som i så fall är lämpliga. Övriga utgifter för kontoret inskränker sig till avsättande av egen tid. Projektet kommer inte att medföra ökade drift- och underhållskostnader för staden.

Nettonuvärdet beräknas till ca 6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen etc. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i nettonuvärde per lgh till staden om 430 000 kr/lgh. Det totala nettonuvärdet samt överskottet per lägenhet kommer att minska om grönkompensation utförs.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljökonsekvenser

Bortsett från att viss grönyta tas i anspråk är det kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon omfattande påverkan på miljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är naturmark, med hållmarkskaraktär. Möjligheter till kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att beaktas i det kommande arbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och möjliggöra för nya hyresrätter i innerstaden och därmed verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som är osäker till projektet med hänsyn till planeringsprocessen. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen.

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

Det föreslagna huset färdigställer det hittills oavslutade kvarteret. Huset ansluter väl i skala och utformning till kringliggande bebyggelse. Den grönyta som tas i anspråk bedöms vara av mindre värde, då den pga av topografin är isolerad och saknar naturliga kopplingar till omgivningen.

Möjligheterna till grönkompensation ska studeras i det kommande arbetet. Det är inte möjligt att tillskapa någon ny grönyta, vilket gör att det i så fall blir fråga om kvalitetshöjande åtgärder i någon intilliggande park.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet skulle vara positivt för staden genom att nya bostäder och att stadsmiljön utvecklas i det att kvarteret avslutas.



Projektet ger ett positivt ekonomiskt nettotillskott och de ekonomiska riskerna bedöms vara små.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut