



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Markanvisning samt planbeställning för bostäder inom del av fastigheten Reimerholme 1:1 i Södermalm till Småa AB samt Wallenstam AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Reimersholme 1:1 till Småa AB samt Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

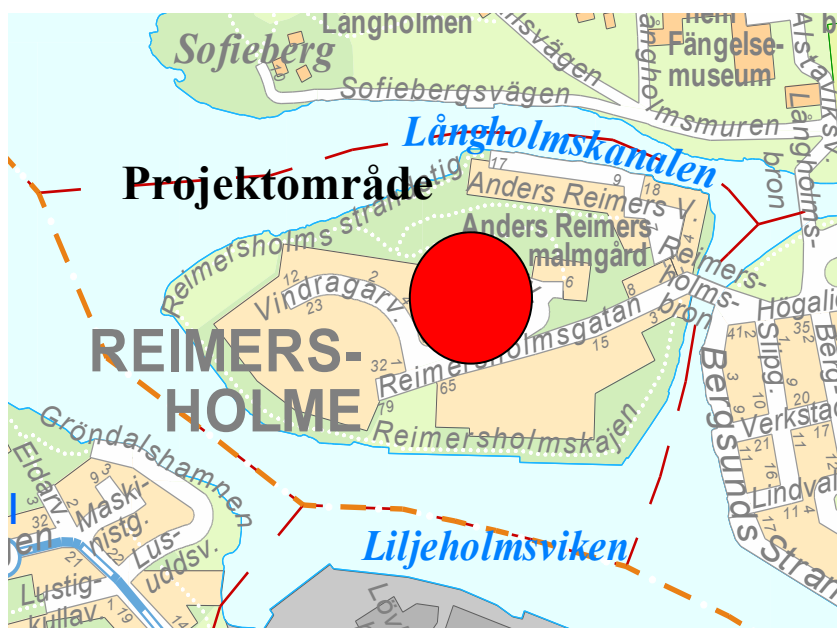
Sammanfattning

Småa AB och Wallenstam AB har sökt markanvisningar för att bygga ca 80 lägenheter i stadsdelen Södermalm. Den totala ytan ljus BTA kommer att uppgå till ca 10 000 kvm. Projektet kan om inget oväntat inträffar vara genomfört till 2012.

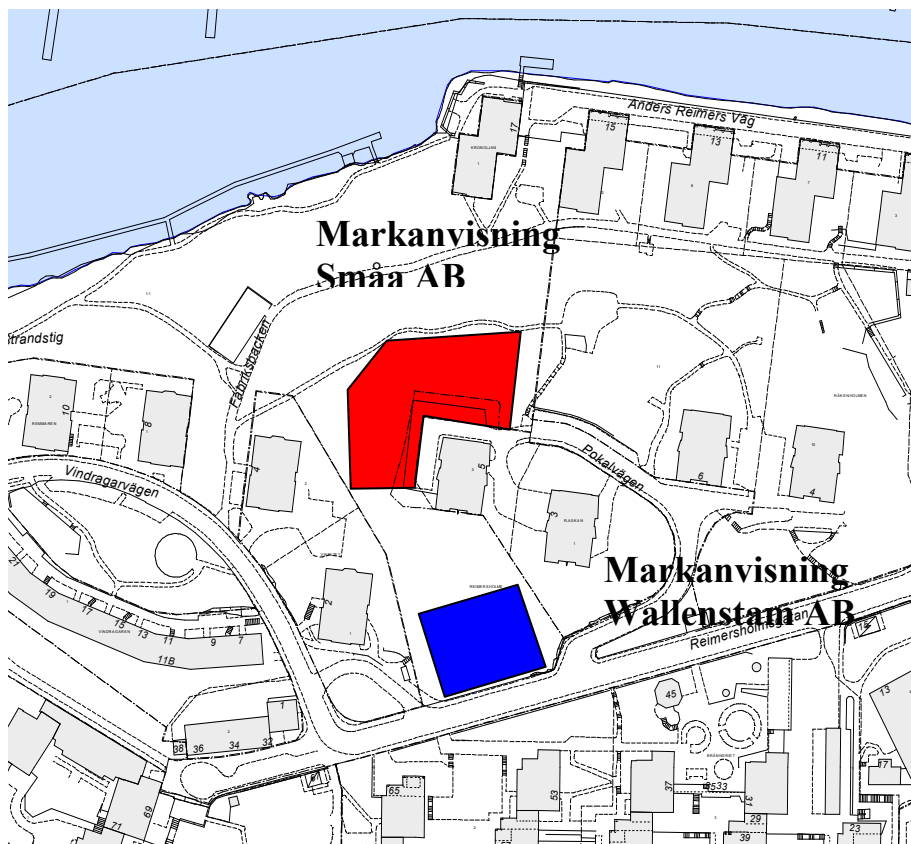
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Nettonuvärdet bedöms uppgå till ca 60 mnkr. Investeringsutgifterna kommer att till största del bestå av åtgärder för att åstadkomma grönkompensation.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Småa AB, nedan kallad Småa, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 60 lägenheter i stadsdelen Södermalm. Wallenstam AB, nedan kallad Wallenstam, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 20 lägenheter i stadsdelen Södermalm.



Projektområdet.



Småas och Wallenstams markanvisningar.

För området gäller en detaljplan enligt vilken områdena är avsedda för allmän plats-ändamål. Områdena är idag naturmark och ägs av staden.

Beslut

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv. 3, 2009. Då stadens investeringskostnader beräknas understiga 10 mnkr kommer inriktungs- och genomförandebeslut att fattas på delegation av kontoret.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 80 lägenheter i flerbostadshus. Småa avser att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och Wallenstam med hyresrätt. Den totala ytan beräknas till ca 10 000 kvm ljus BTA, varav Småas del är ca 7000 kvm och Wallenstams är 3000 kvm. Bebyggelsen är tänkt som tre punkthus, två uppe på höjden i slutet av Pokalvägen och ett i slutningen ner mot

Reimersholmsgatan. Syftet är att de nya husen ska anpassas och ansluta till den befintliga miljön, dvs punkthus i park.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Situationsplan.

Exploateringen kommer inte att ställa några krav på investeringar i ny infrastruktur från stadens sida. Angöring till den planerade bebyggelsen löses på kvartersmark och bekostas av exploatörerna.

Parkeringen avses att lösas i en ny garageanläggning som ligger mellan de skisserade byggnaderna på höjden. Ovanpå garaget är en planterad gård, som bl.a. innehåller angöringsvägar till husen samt en terrass/utsiktsplats, tänkt att anläggas.

Eftersom grönytor kommer att tas i anspråk kommer kontoret i det kommande arbetet att studera vilka åtgärder för grönkompensation som är lämpliga. En befintlig gångväg berörs av den föreslagna placeringen av det norra huset. Det är viktigt att den kommunikationen säkerställs i planarbetet.



Foto där Småas planerade hus är inlagda.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att säljas till Småa och upplåtas med tomträtt till Wallenstam.

Vid försäljning av marken till Småa skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljust BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-06-30 för att nå en uppgörelse.

Småa har under de senaste åren fått en markanvisning inom Stockholms innerstad omfattande ca 20 lägenheter och tre markanvisningar i ytterstaden omfattande totalt ca 100 lägenheter. Wallenstam har under de senaste åren inte fått några markanvisningar.

Eftersom Småa har utvecklat projektidén föreslås de få en större andel av projektet. För att även få en blandad bebyggelse föreslås att ett av de tre punkthusen anvisas till Wallenstam, i syfte att de ska bygga hyresrätter.



Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2010 och första inflyttning till år 2012. Om detaljplanen överklagas kan tidplanen förskjutas med upp till ett år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet bedöms inte vara behäftat med några större risker eller osäkerhetsfaktorer. Den planerade garagelösningen kan komma att kräva att en överenskommelse med grannfastigheten om att ta viss mark i anspråk under byggtiden.

Ekonomi

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 60 mnkr motsvarande 730 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Kalkylen är mycket osäker, då rådande ekonomiska situation gör att markvärdet är svårt att uppskatta. Någon risk för att nuvärdet ska bli negativt föreligger dock inte.

Stadens utgifter i projektet är osäkra i detta tidiga skede, men bedöms inte omfatta mer än 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut i så fall kan tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att säljas (Småa) respektive upplåtas med tomträtt (Wallenstam).

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Småa och Wallenstam. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011 – 2012 och behov av medel ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden kommer inte att påverkas av projektet.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljökonsekvenser

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

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är naturmark. 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 positiva till förslaget. Stadsdelsförvaltningen har informerats.

Planbeställning

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

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär att nya bostäder byggs i ett centralt läge och boendemiljöerna kommer att bli högkvalitativa. Även om det är känsligt med kompletterande bebyggelse i innerstaden anser kontoret att den föreslagna utformningen ansluter väl till den befintliga bebyggelsen.

Det måste studeras vidare hur den föreslagna parkeringslösningen kan genomföras. Vidare är det viktigt att grönkompensation utförs så att området tillförs nya kvaliteter

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet skulle vara positivt för staden genom att nya bostäder tillskapas i ett attraktivt läge. 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 och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut