



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till AB Borätt.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet
3. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

AB Borätt har ansökt om markanvisning för ett område inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Förslaget innebär ett tillskott på ca 35 bostadsrättslägenheter. Området är idag obebyggt och planlagt som parkmark.

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 gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Hammarbyhöjden 1:1 till AB Borätt enligt kontorets utlåtande. Marken kommer att säljas till marknadsvärde vid upplåtelsestillfället. Enligt förslag till markanvisningsavtalet är prisförhandlingen uppskjuten till senast 2009-06-30. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Bakgrund

AB Borätt (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 35 lägenheter i stadsdelen Björkhagen.

Översiktskarta



Markområdet om ca 1800 kvm ligger invid Karlskronavägen och är markerat med streckade begränsningslinjer på bilden nedan. Området är obebyggt och består av berg och skog.

Ortofoto



För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Bebyggelsen runt Björkhagens centrum består av punkthus och lamellhus huvudsakligen från 1940-talet. Björkhagen centrum byggdes ut under 1950-talet. Andelen smålägenheter i Björkhagen är mycket stor. Ca 65 % av lägenheterna utgörs av en- och tvårumslägenheter och ca 20 % av lägenheterna är trerummare (USK, avser statistik år 2007). Andelen hyresrätter i Björkhagen är 52 % där allmännyttan förvaltar 27 % och bostadsrätterna utgör 48 % av lägenhetsbeståndet.

Tidigare beslut

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.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 35 lägenheter i två flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätter. 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 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Bolaget har under åren 2006-2008, genom direktanvisning, erhållit markanvisningar för 455 lägenheter. Marken föreslås säljas.

Vid försäljning av marken 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. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Veidekke Bostad har också sökt markanvisning på aktuellt område.

Kontoret föreslår att AB Borätt får markanvisningen för område vid Karlskronavägen inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter består bl.a. av kostnader för flytt av ledningar och eventuell marksanering

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering samt ledningsomläggning, vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. 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 närheten till Nackareservatet samt omhändertagandet av dagvatten. Marken består till största del av morän och berg. Vid projektets utformning måste hänsyn tas till Björkhagens speciella bebyggelsekaraktär. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon större miljöpåverkan förutom en viss ökning av biltrafiken på närliggande gator.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås att vegetationen mäts in och de värdefullaste träden, om möjligt sparas, samt att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande naturmarksområden.

- Tillgänglighet

Projektet bedöms klara stadens riktlinjer.

-Måluppfyllelse och näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1,5 år.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och 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

Den aktuella tomten är obebyggd och är idag parkmark. Slutligt ställningstagande till projektets utformning bör ske under detaljplaneprocessen. Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse.

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

Slut