



Kajsa Ek
Avdelningen för projektutveckling
Kajsa.ek@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-10-20

Markanvisning för bostäder invid kv. Konduktören i Mälarhöjden och Bredäng till NCC Boende AB

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till NCC Boende AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark inom fastigheten Sättra 2:1 i Mälarhöjden och Bredäng anvisas till NCC Boende AB. Bolaget vill uppföra fyra huskroppar med sammanlagt 60 bostadsrättslägenheter, och efter planläggning förvärva marken till ett pris av 6 250 kr/ljus BTA. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med bolaget. Expertrådet tar upp ärendet den 12 oktober 2011.

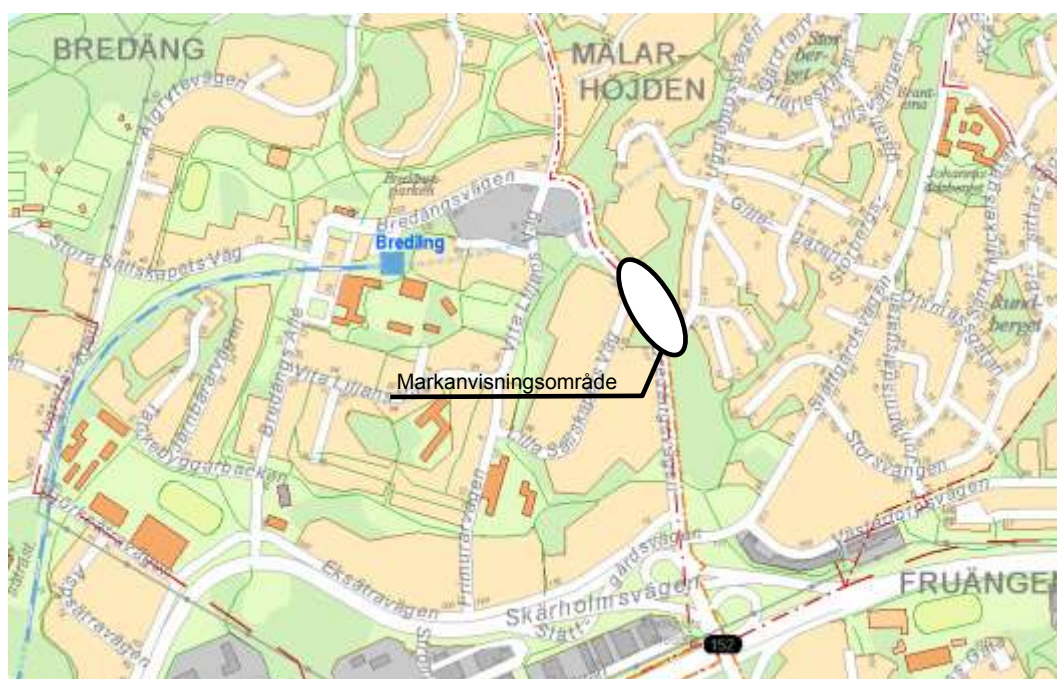
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Investeringsutgifterna bedöms i detta skede uppgå till ca 2 mnkr (främst grönkompensation). Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till ca 37,5 mnkr.

Bakgrund

NCC Boende AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse som efter bearbetning innehåller ca 60 lägenheter längs Bredängsvägen i stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng.

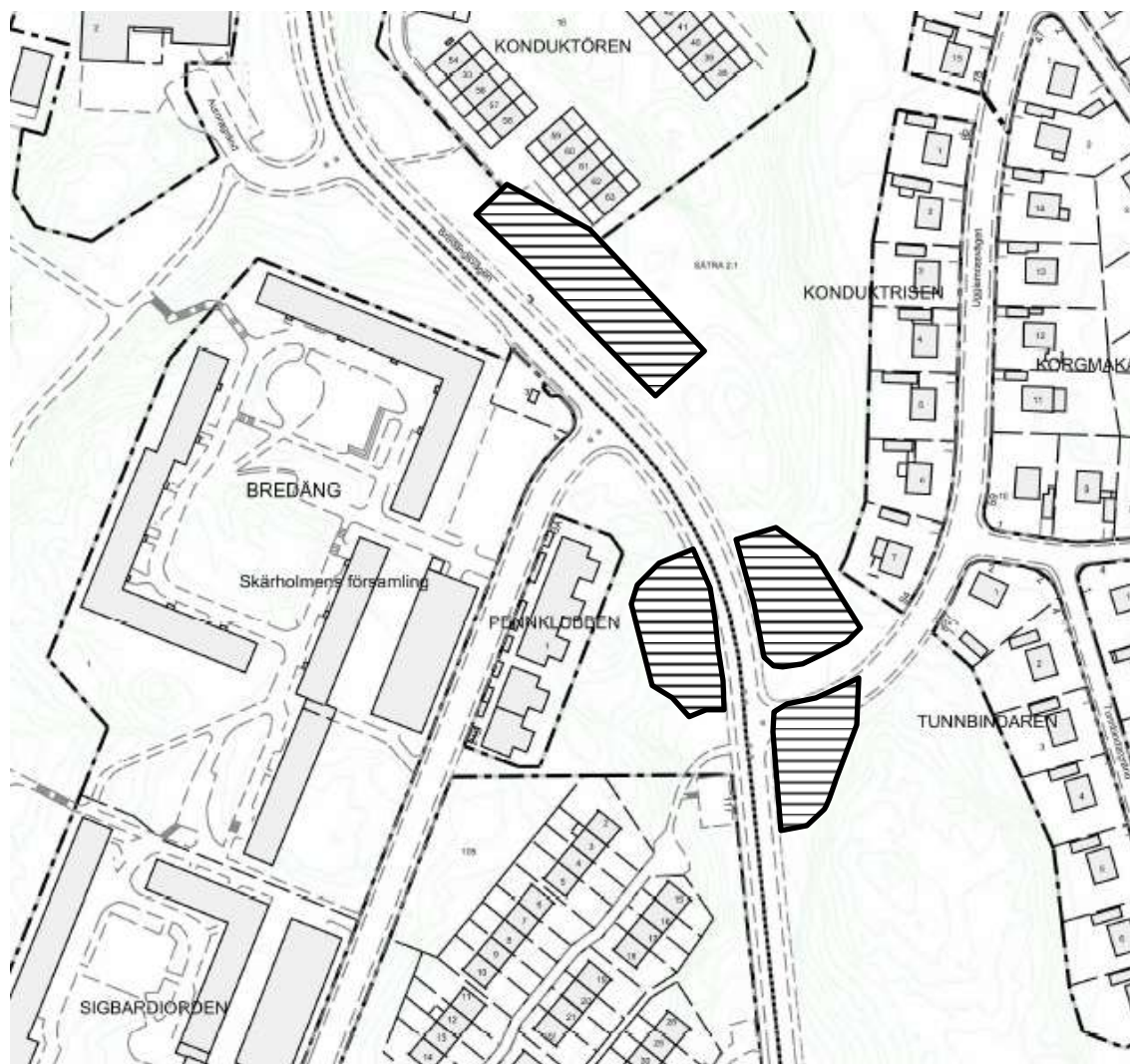
Markanvisningsområdet, som består av fyra delområden, är idag i sin helhet planlagt som park eller naturmark och består i huvudsak av lövskog och gräsmark. I den södra delen finns en återvinningsstation som måste flyttas.



Översiktskarta

I Bredäng finns 90 % av bostäderna i flerbostadshus, medan småhusen utgör 80 % av beståndet i Mälarhöjden. Hälften av flerbostadshusen i Bredäng är allmännyttiga hyresrätter och 20 % bostadsrätter. Flerbostadshusen i Mälarhöjden utgörs till 80 % av bostadsrätter och resterande del är privatägda hyresrättslägenheter.

Flerbostadshusen i Bredäng byggdes huvudsakligen mellan 1963 och 1965 och småhusen mellan 1965 och 1967. Viss komplettering har skett under senare år, t ex radhusen i det angränsande kvarteret Pennklubben, som byggdes i slutet av 1990-talet. Närliggande radhus- och småhusområden i Mälarhöjden byggdes ut med start under andra halvan av 1960-talet.



Karta med markanvisningsområdet skrafferat

I Bredäng pågår planprojekten Bredäng Centrum samt kv. Utsikten, strax väster respektive norr om det aktuella området. I övrigt har endast en markanvisning givits under de senaste två åren, till Stena Fastigheter Stockholm AB för att uppföra 60 hyreslägenheter inom fastigheten Tempelriddarorden 10. I Mälarhöjden har ingen mark anvisats under de senaste åren.

Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet. Exploateringskontoret avser fatta inriktningsbeslut på delegation då investeringen understiger 10 milj kr.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning av mark, preliminärt våren 2013.



Ortofoto

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 bostadsrättslägenheter i fyra lamellhus längs Bredängsvägen. Minst 0,5 parkeringsplatser per lägenhet ska ordnas i garage under mark. Entréer anordnas mot gatan.

Exploateringsens 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.

Expertrådet tar upp ärendet 12 oktober (Dnr E2011-384-411).

Bolaget har sedan 2009 fått 5 markanvisningar om totalt 440 lägenheter. Ingen annan byggherre har ansökt om markanvisning på den aktuella platsen under de senaste tre åren.



Situationsplan (Kjellander + Sjöberg arkitektkontor)

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till andra hälften av år 2013 och första inflyttning till våren 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Några särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms i detta tidiga skede omfatta ca 2 mnkr varav huvuddelen reserveras för grönkompensation. Kostnader för flytt av den återvinningsstation som finns på platsen bedöms också kunna uppkomma. Diskussioner har förts ifall åtgärder för bättre trafiksäkerhet och stadsmässighet



bör genomföras på Bredängsvägen inom projektets ramar. Dessa åtgärder kommer i så fall inte att vara av sådan storlek att de äventyrar projektets ekonomi.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms därför kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till köpeskillingen 6 250 kr kr per kvm ljus BTA. Inkomsterna beräknas till ca 37,5 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Staden står risken för sin egen förgävesprojektering.

All infrastruktur finns inom området. Anslutningsavgift för VA betalas av bolaget. Framtida driftkostnader för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt.

-Kollektivtrafik

Platsen har god tillgång till kollektivtrafik. Avtåndet till Bredängs tunnelbanestation är 600-700 m. Närmsta busshållplats (linje 163 mellan Bredäng och Kärrtorp) ligger i direkt anslutning till projektets norra del.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i stadens bostadsbyggande.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barns miljö.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till bebyggelseförslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan för de markanvisade området. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden beställer ny detaljplan av stadsbyggnadsnämnden.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär att en obebyggd zon mellan Bredäng och Mälarhöjden kan överbryggas och att en landsvägsliknande del av Bredängsvägen kan ges en mera stadsmässig karaktär.

Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark enligt ovan till NCC Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt utlåtandet.

Slut