



Lizett Durgé
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 invid kv Bysten i Johanneshov till AB Borätt

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Borätt 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

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark inom fastigheten Enskede Gård 1:1 invid kv Bysten i Johanneshov anvisas till AB Borätt för uppförande av ca 28 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt och ska efter planläggning förvärva marken. Försäljningspriset är 11 100 kr per kvm ljus BTA. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med bolaget.

Expertrådet avser att ta upp ärendet 2011-11-16 Dnr E2011-384-616

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 uppgå till ca 7 mnkr där merparten av kostnaden avser flytt av en elnäststation. Försäljningsinkomsterna uppgår till ca 31 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde.

Bakgrund



Seniorgården AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse med ca 28 lägenheter i stadsdelen Johanneshov. Efter gemensamma diskussioner mellan bolaget och kontoret har parterna enats om att AB Borätt (nedan kallad Bolaget), systerbolag till Seniorgården, ska få möjlighet att få ansökan prövad.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park samt ett tillägg till gällande detaljplaner avseende Södra Länken med bestämmelser som begränsar markens bebyggande.

Stadsdelen Johanneshov domineras av flerbostadshus och av dessa utgörs ca 44% av bostadsrätter och ca 56% av hyresrätter, ca 75% av lägenhetsbeståndet är 1-2

rum och kök. Uppgifterna är hämtade från USK statistik per den 31 december 2010. Merparten av bebyggelsen uppfördes under 1940-talets första hälft.

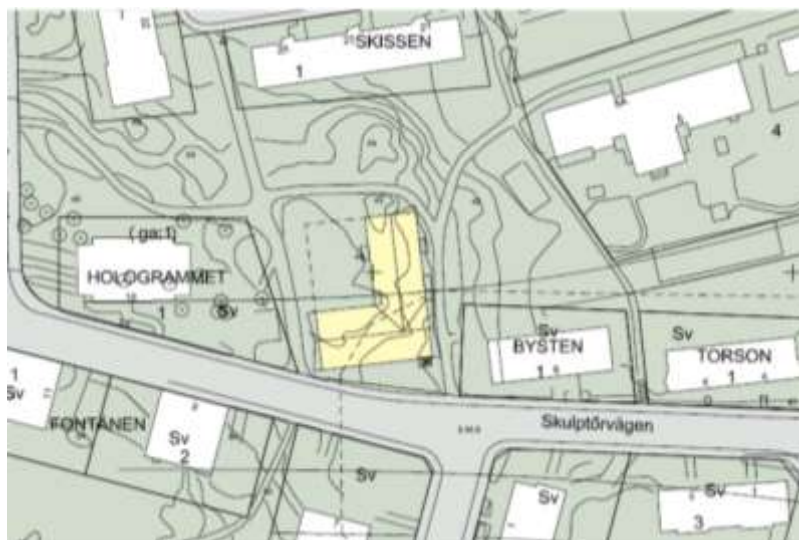
Beslut

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

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning av mark.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 28 lägenheter i flerbostadshus invid kv Bysten utmed Skulptörvägen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsplanen planeras till 0,8 inom kvartersmark varav samtliga platser utom handikapplatser invid entrén är i garage under mark. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Situationsplan. Erséus arkitekter AB

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Byggherren har undertecknat markanvisningsavtalet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-11-16 Dnr E2011-384-616.



Bolaget har sedan 2008 fått tre markanvisningar om totalt 210 lägenheter. Några andra aktörer har inte sökt markanvisning på platsen.

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 2014 och första inflyttning till år 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse till bolaget preliminärt under 2013. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Några särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga under förutsättning att bestämmelserna i detaljplanen för Södra Länken kan följas vid byggandet av de föreslagna bostäderna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 7 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst flytt av en elnätstation.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till köpeskillingen 11 100 kr per kvm ljus BTA. Inkomsterna utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen och beräknas till ca 31 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Byggnadens inplacering i parken samt bra

gångvägsanslutningar ska nogsamt studeras under planprocessen. Området ligger nära den större Grynkvarnsparken och den mindre Bildhuggarparken, båda med möjlighet till lek och rekreation. Eventuell kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas under planarbetet.

-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 har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

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

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till bebyggelseförslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa god miljö för bostäderna och att marken därför kan tas i anspråk för bebyggelse. Intäkterna från markförsäljningen väntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till Borätt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut