



Margareta Catasús
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-10-18

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för radhus inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Modet m.m. i Bagarmossen med Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Modet m.m. och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Byggnadsfirman Erik Wallin AB avseende del av Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Modet m.m. och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 12,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Byggnadsfirman Erik Wallin AB erhöll 2009-09-17 markanvisning för radhus inom del av Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen. En ny detaljplan har tagits fram

och beräknas antas vid årsskiftet 2012-13. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som har undertecknats av bolaget. Överenskommelsen innebär att bolaget uppför tolv radhus utmed Klarälvsvägen. Radhusen ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Marken ska överlåtas till bolaget och stadens försäljningsinkomster beräknas till 12,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-02-03. 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. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 4 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nuvärde om cirka 8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 253 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Byggnadsfirman Erik Wallin AB ansöker om mark för att bygga radhus och erhöll markanvisning inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 2009-09-17.

Planområdet utgör idag obebyggd naturmark och ligger i ett småhusområde i närheten av Nackareservatet, en knapp kilometer från Bagarmossens centrum.



Förslaget innebär att tolv radhus placeras i fyra olika grupper – två på vardera sidan om Klarälvsvägen. Öppningarna mellan husgrupperna möjliggör att man även i fortsättningen har utblickar mot naturen på båda sidor om vägen. På den östra sidan bibehålls en allmän gångförbindelse mellan Klarälvsvägen och skogen.

Radhusen är också anpassade efter naturens nivåskillnader och klättrar utefter Klarälvsvägen och är förskjutna olika mycket in i skogen beroende av kuperingen i marken. Parkering sker individuellt på respektive tomt och medger en parkeringsplats per hushåll.



Flygfoto med del av plankartan inlagd

Beslut

Markanvisning i exploateringsnämnden (2009-09-17).

Start-PM i stadsbyggnadsnämnden (2010-08-18).

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning i stadsbyggnadsnämnden (2012-08-30).

Detaljplaneförslaget är utställt för granskning under september-oktober och beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden under kv 4 2012.



Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet. Överenskommelsen är undertecknad av byggherren.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter cirka 3500 kvadratmeter mark med äganderätt till Byggnadsfirman Erik Wallin AB för en överenskommen köpeskilling om 1 050 000 kronor per radhustomt, prisläge december 2009.

Ovanstående pris i kr per kedjehustomt skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av småhus på den öppna marknaden. Reglering sker i enlighet med den formel som kontoret tillämpar.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-02-03 (dnr E2009-383-1523).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 050 000 kr per ljus radhustomt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 4 mnkr. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nuvärde om cirka 8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 253 %.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Staden bekostar en ny trottoar längs med gatan samt upprustning av ett skogsområde närmare Bagarmossens centrum.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ekonomiska osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms som mycket god. Projektet bedöms kunna finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet bidrar till att öka blandningen av olika upplåtelse- och boendeformer och stadsdelen.

Den aktuella exploateringen avser tolv radhus med bostadsrätt eller äganderätt. Detta kan ställas i relation till att 93 % av bostäderna i stadsdelen i dag är lägenheter i flerbostadshus och 7 % i småhus. 70 % av invånarna bor i hyresrätt och 30 % bor i bostadsrätt eller äganderätt.

Miljö

De miljöutredningar som gjorts är bl a hantering av dagvatten, inventering av träd och en sociotoputredning. Dagvattnet kommer att omhändertas inom kvartersmarken genom fördröjning och infiltration. Ett träd inom kvartersmark får skyddsbestämmelse i planen och omkringliggande träd får höga viten i exploateringsöverenskommelsen. Hänsyn till de stora naturvärden som planområdet har tas då fastigheterna görs så små som möjligt och att man även i möjligaste mån sparar naturmarken nära inpå husen. I startskedet av exploateringen ska det övre marklagret skrapas av för att sedan återställas när byggnationen är klar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I markanvisningsskedet bedömdes kompensation inte nödvändig då tillgången på natur- och rekreation är i det närmaste obegränsad. Medel kommer dock att avsättas för upprustning av ett skogsområde närmare Bagarmossens centrum. Skogsområdet görs mer tillgängligt och tryggt genom slyröjning och trädgallring samt iordningsställande av odlingslotter för allmänheten.



Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Radhusen uppförs i fyra halv våningar men med alla basfunktioner på bottenplanet.

Påverkan på barn

Det föreslagna bebyggelseområdet väster om Klarälvsvägen ligger på naturmark i anslutning till en förskola. Marken är otillgänglig och nyttjas inte av förskolan eller boende. Bebyggelseområdet öster om Klarälvsvägen nyttjas som passage till Nackareservatet via en stig, både av förskolan och av boende i området. Denna passage bibehålls. Den befintliga trottoaren flyttas till andra sidan om Klarälvsvägen och förlängs utmed förskolan och den nya bebyggelsen för att öka trafiksäkerheten vid lämning och hämtning.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas till den gemensamma potten hos Stockholm Konst för andra projekt i stadsdelen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2015. Staden anlägger den nya trottoaren i slutskedet av radhusbyggnationen.

Risker och osäkerheter

Med undantag för att planen kan överklagas, och därigenom förskjutas i tid, bedömer kontoret att inga risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Stadsdelsförvaltningen ställer sig positivt till förslaget och stadsdelsnämnden har ingen erinran.



Kontorets sammanfattande bedömning

Det är positivt att Bagarmossen får ett tillskott av radhus och att utbudet av bostäder i stadsdelen breddas. De nya bostäderna får god tillgång till park- och naturområden.

Bostäderna är en komplettering i befintlig stadsbygd och innebär inga kostnader för staden för utbyggnad av ny infrastruktur eller dylikt.

Förslaget från Byggnadsfirman Erik Wallin AB är väl anpassat till naturen och omkringliggande bebyggelse i såväl skala som omfattning. Bolaget har genomfört flera radhusprojekt i söderort med gott resultat.

Slut