



Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Markanvisning för bostäder vid Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra till AB Familjebostäder och JM AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsrättsändamål invid Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra till AB Familjebostäder och JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos Stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Utefter Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra ligger ett markområden som bedömts vara lämpligt för markanvisning. AB Familjebostäder (ca 40 hyreslägenheter) och JM AB (ca 90 bostadsrättslägenheter) har tillsammans sökt markanvisning för ca 130 lägenheter inom området.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till mindre än 5 mnkr. JM AB betalar 5 800 kr/kvm ljus BTA för marken enligt förslag till markanvisningsavtal (Bilaga 1). Ärendet kommer att behandlas i expertrådet 2007-12-05 (Dnr E07-384-467).

Marken för Familjebostäders hyresrätter skall upplåtas med tomträtt.

Bilaga 1: Markanvisningsavtal

Bilaga 2: Flygfoto

Samarbetet mellan en privat byggherre och det kommunala bostadsföretaget är ett intressant sätt att verka för lägre hyror i nyproduktionen.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark invid Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra till AB Familjebostäder och JM AB för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Bakgrund

Svedmyra karaktäriseras av sina smalhus. Stadsdelen avskiljs mot Tallkrogen i öster och Stureby i väster. Enligt USKs statistik för 2006 finns cirka 1 150 av befintliga 1 550 bostäder i flerbostadshus som huvudsakligen ägs av allmännyttan och övriga i småhus. 59 % av bostäderna är små lägenheter, 2 r o k eller mindre, 23 % 3 r o k och 17 % 4 r o k eller större. De flesta flerfamiljshusen har inte hiss.

I Svedmyra är f n nybyggnadsverksamheten låg. Kompletterande hyresrättslägenheter har nyligen uppförts av AB Familjebostäder vid kv Sockenstämman vid Oppundavägen.

Den sökta markanvisningen är belägen utefter Enskedevägen och Grycksbovägen på vardera sidan om Sockenplan. AB Familjebostäder och JM AB har tillsammans sökt markanvisning för området där de önskar bygga ca 90 bostadsrättslägenheter och ca 40 hyresrättslägenheter i smalhus. Föreslagen mark att anvisas är markerad i nedanstående illustrationer.





Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. SBN beräknas kunna ta upp start-PM för detaljplanläggning kv 1 2008.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 4 2008. När köpeavtal respektive tomträttsavtal är träffat med exploatörerna ska exploateringskontoret slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 4 2009.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 130 lägenheter i smalhus. Bostäderna skall upplåtas både med bostadsrätt (JM) och hyresrätt (Familjebostäder). Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Parkeringstalet skall vara minst 1,0 och förutsätts till stora delar ligga i garage.

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.



JM AB har under de senaste tre åren fått 10 markanvisningar motsvarande ca 800 lägenheter i ytterstaden.

Familjebostäder har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar motsvarande ca 1 200 lägenheter i ytterstaden.

Einar Mattson Byggnads AB har tidigare (juni 2005) sökt markanvisning för delar av området utefter Grycksbovägen. Detta förslag har bedömts mindre lämpligt eftersom det inkräktade för mycket på grönområdet söder om vägen.

Ärendet kommer att behandlas i expertrådet 2007-04-11 (Dnr E07-384-594).

Konsekvenser

Ekonomi

Staden skall upplåta den blivande kvartersmarken för hyresrätter med tomträtt till AB Familjebostäder.

Staden skall till JM AB med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på bygggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 5 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillningens storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för tiden mellan tidpunkten för anbudet och betalningstidpunkt.

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Inkomsterna vid försäljningen av marken till JM beräknas till ca 30 mnkr (vid 90 lgh), och utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Infrastrukturen är redan utbyggd i området varför framtida driftkostnader (för trafikkontoret och stadsdelsförvalningen) endast påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende Bolagens del av projekteringen vilar på Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om det finns lokala rekreationsvärden och värdefulla träd som bör skyddas.

Kontoret anser det möjligt att exploatera området under förutsättning att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på närområdet förutom en viss ökning av biltrafiken på närliggande lokalgator.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen ligger i ett sammanhängande naturområde, relativt lite utnyttjat, mellan befintlig bostadsbebyggelse och Enskede- respektive Grycksbovägen. För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och de värdefullaste träden om möjligt sparas, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden samt utföra trygghetsförbättrande åtgärder.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom området kommer inte att förändras p g a exploateringen. Området angörs med bil från Enskedevägen och Grycksbovägen och via gångväg från Svedmyra tunnelbanestation.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Påverkan på barn

Området används endast i liten utsträckning av barn. Kontoret bedömer att projektets påverkan på barn är liten.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och tidplan

Bullerproblematiken från gatorna kommer att utredas närmare under planarbetet. Kontoret bedömer, med erfarenhet från andra projekt, att problemen är små i detta projekt.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i ca två år. Bolaget planerar sin byggstart till år 2009 och första inflyttning till år 2010.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsområdet med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen, samt stadsdelsnämndens gruppleddare.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret som vid behov upprättar planavtal med Bolaget.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten inom området. Samarbetet mellan en privat byggherre och det kommunala bostadsföretaget är ett intressant sätt att verka för lägre hyror i nyproduktionen.

Byggandet av bostadsrätter medför också en ökning av antalet bostadsrättslägenheter i Svedmyra vars lägenhetsbestånd domineras av hyresrätter.

De frågor som får lösas i samband med detaljplanearbetet är eventuell bullerproblematik samt parkeringsfrågorna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan staden och AB Familjebostäder och JM AB.

Slut