



Nils Tunving
Ytterstad
Telefon: 08-508 269 29
nils.tunving@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

Markanvisning för bostäder vid fastigheten Sandhamn 2 i Farsta till JM Bostad AB (projekt Ågesta Broväg etapp 2).

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid fastigheten Sandhamn 2 till JM Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

JM Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsrättslägenheter intill fastigheten Sandhamn 2 Vid Ågesta Broväg. JM innehar tomträtten till Sandhamn 2 ("Bernats Bil"). Byggnaden avses rivas för att bereda plats åt bostäder. Bolaget önskar att staden upplåter marken med tomträtt. Kontoret bedömer att upplåtelse med tomträtt är en förutsättning för projektet.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering (inriktningsbeslut) kan tas på delegation inom kontoret.



Bakgrund

Tomträtten till Sandhamn 2 med bilverkstad och lackering (Bernats Bil) har köpts av JM Bostad AB i avsikt att bygga bostäder. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning av intilliggande markområden för uppförande av bostadsrättslägenheter. Bolaget önskar marken upplåten med tomträtt.

Längs Ågesta Broväg har staden tidigare anvisat mark till Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen för 430 lägenheter med byggstart i år. För ombyggnad av vägar och ledningsflyttning, upprustning av lekpark mm har kommunfullmäktige fattat genomförandebeslut om investeringsutgifter på 100 mnkr den 4 september 2006.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att ligga på gångavstånd från ett stort serviceutbud i Farsta Centrum och på gångavstånd från pendeltågsstation och tunnelbana.

Förslag till markanvisning

JM har förvärvat tomträtten i maj 2007 för ca 50 mnkr och behöver nu evakuera hyresgästen Bernats Bil, riva byggnaden och eventuellt sanera marken inom fastigheten, vilket innebär stora initiala kostnader för bolaget. Den intelligande parkmarken har staden i programarbetet för Ågesta Broväg bedömt vara lämplig att exploatera för bostäder. Den mark som föreslås anvisas är i huvudsak parkmark, Edagränd är trafikområde. (Karta, se bilaga 1).

Bolaget önskar att staden upplåter marken med tomträtt. JM har tomträtt till Sandhamn 2 som är planlagd för industriändamål och önskar inte köpa marken. Anledningen är att de initiala kostnaderna är mycket höga och att köp av marken skulle innebära ytterligare en initial kostnad för byggherren. Kontoret bedömer att upplåtelse med tomträtt är en förutsättning för projektet.

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

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 300-400 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

En del av parkeringen kommer sannolikt att behöva förläggas under mark eller i parkeringsdäck. Parkeringsfrågan kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

Beslut

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen som kan ske nästa år. Genomförandebeslut kommer med all sannolikhet att kunna fattas av kontoret eftersom kostnaderna bedöms bli lägre än 10 mnkr.

Genomförande och tidplan

Tidplanen för projektet påverkas av möjligheten att evakuera hyresgästen Bernats Bil. 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 2009 och första inflyttning till år 2010.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet påverkas av möjligheten att evakuera hyresgästen Bernats Bil. JM kommer att göra en överenskommelse med Bernats Bil om evakueringen. Tidplan för projektet är inte möjlig att göra förrän detta avtal ingåtts.

Tunnelbanan går i en ytligt liggande tunnel söder om den föreslagna bostadsbygghusen. För att undvika vibrationer kommer husen att placeras på ett lämpligt avstånd från tunneln.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.



Ekonomi

Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 60 mnkr om det blir 300 lägenheter, vilket utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Stadens utgifter i projektet bedöms bli mindre än 10 mnkr varvid kontoret kan fatta inriktningsbeslut och genomförandebeslut på delegation.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på miljön. Att evakuera Bernats Bil med sin lackeringsverksamhet är positivt för intilliggande bostäder även om verksamheten uppfyller miljökraven.

-Tillgänglighet

Bostadsbebyggelsen kommer att förbättra tillgängligheten i området jämfört med den nuvarande verksamheten.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att anvisa mark för 15000 nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-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

Bostäderna uppförs intill lekparken Klyftan som staden rustar upp inom Ågesta Brovägprojektet för ca 3 mnkr.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt med hänsyn till bolagets höga initiala kostnader i projektet..



De tunga investeringarna i Ågesta Broväg beslutades i etapp 1. Stadens kostnader i etapp 2 bedöms bli små. Därmed utnyttjas redan beslutade investeringar genom byggandet av etapp 2.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

SLUT