



Lizett Durgé
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Markanvisning samt planbeställning för bostäder och idrottshall inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Drivhuset 1 i Enskede Gård till Järntorget Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och idrottshall inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Drivhuset 1 till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Järntorget Bostad AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse med ca 120 lägenheter i stadsdelen Enskede Gård. Efter diskussioner med utbildnings- och idrottsförvaltningarna omfattar markanvisningen även en fullstor idrottshall. Bolaget har erbjudit sig att uppföra, finansiera och förvalta idrottshallen mot att idrottsnämnden tecknar ett långsiktigt hyresavtal. Området omfattar del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Drivhuset 1. Fastigheten Drivhuset 1 är upplåten med tomträtt till Sisab (Enskede Gårds gymnasium). Förutsättningen för bostadsbebyggelsen är att idrottshallen kan genomföras.

Den totala investeringsutgiften för exploateringsnämnden bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Förhandlingar om försäljningspriset av marken ska inledas senast 2009-06-30. Priset ska motsvara markens marknadsvärde vid den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. Parkeringsbehovet är beräknat till 1,0 varav flertalet parkeringsplatser ordnas i garage.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Drivhuset 1 till Järntorget Bostad AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Bakgrund

Järntorget Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 120 lägenheter i stadsdelen Enskede Gård. Området omfattar del av fastigheten Drivhuset 1 (Enskede Gårds Gymnasium) som är upplåten med tomträtt till Sisab samt parkmark inom del av Enskede Gård 1:1. Området inom Drivhuset 1 utgörs i huvudsak av bollplan och parkering. Sisab har bedömt markområdet som möjligt att exploatera.



I ett tidigt utredningsskede framkom att Enskede Gårds Gymnasium är i stort behov av en idrottshall för sina elever. Efter samråd med idrotts- och utbildningsförvaltningarna har Bolaget erbjudit sig att uppföra, finansiera och underhålla en fullstor idrottshall. Hallen ska även nyttjas av föreningar och allmänheten. Idrottsnämnden har vid sammanträde 2007-12-18 gett idrottsförvaltningen i uppdrag att uppta förhandlingar med Bolaget om byggnation

och ett långsiktigt hyresavtal samt återkomma till nämnden innan eventuella avtal tecknas.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för allmänt- respektive parkändamål.

Andelen bostäder i flerbostadshus i Enskede Gård utgörs av 76,6 % hyresrätter och 23,4 % bostadsrätter. Kommunala bostadsföretag äger 51,1 % av beståndet. Smålägenheter om 1-2 r o k uppgår till 53 %. Andelen småhus utgör 58 % av bostadsbeståndet. (USK per den 31 december 2007)

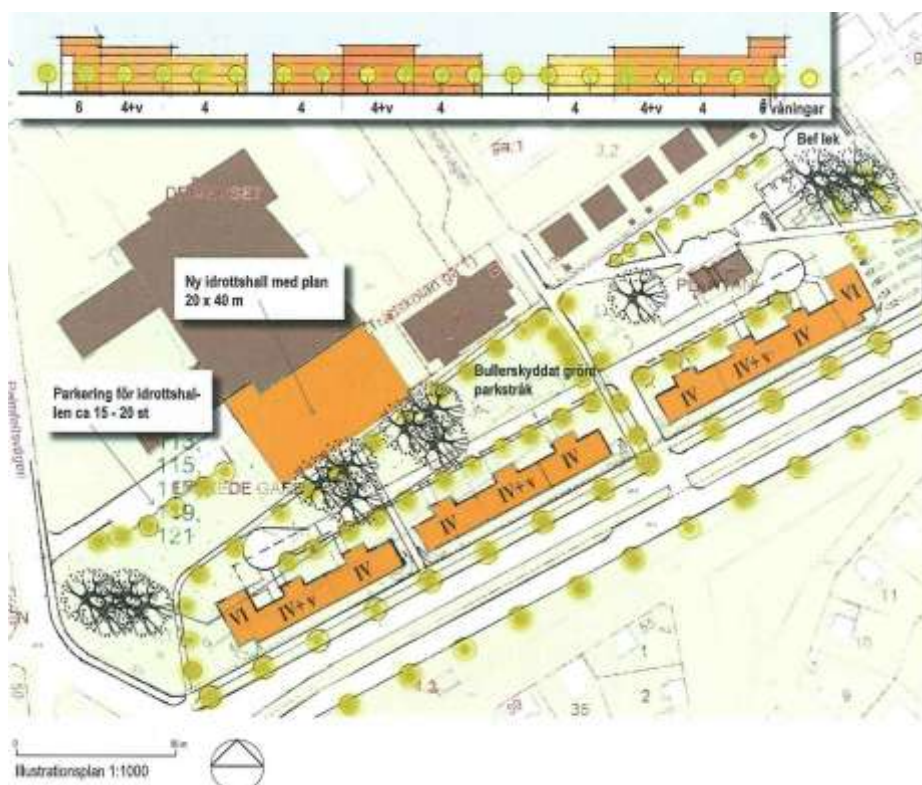
Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare lämnat markanvisning för ca 24 lägenheter med bostadsrätt i stadsdelen. Bebyggelsen färdigställdes vid årsskiftet 2007/2008.

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt under 2010. När köpeavtal ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden godkänna detta, preliminärt hösten 2011.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 120 lägenheter i flerbostadshus samt en fullstor idrottshall. Parkering kommer till största delen att anordnas i garage.





Bolaget är medvetet om att planera för en parkeringsnorm om 1,0. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Marken för bostäderna kommer att säljas och marken för idrottshallen kommer att upplåtas med tomträtt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut 2007-04-19 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 9 markanvisningar om totalt 305 lägenheter.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Med hänsyn till att stadsbyggnadskontoret inte kan bedöma när ett planarbete kan påbörjas har Bolaget svårt att ange en trolig byggstart och därmed första inflyttning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En förutsättning för bostadsbebyggelsens genomförande är att idrottsnämnden godkänner ett hyresavtal för den planerade idrottshallen.

Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal ska försäljningspriset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset ska motsvara markens marknadsvärde vid den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Parterna är överens om att prisförhandlingar ska inledas senast 2009-06-30. Idrottshallen kommer att upplåtas med tomträtt där avgälden är fastlagd till 65 kr/kvm BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott och att den totala ekonomin i projektet kommer att bli god.



All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget.

Övriga konsekvenser av projektet

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 buller från Enskedevägen.

Kontorets sammanvägda bedömning är att bebyggelsen inte tar några övergripande rekreativvärden i anspråk. Projektet tar en liten lokal park i anspråk där en del av parken kommer att finnas kvar. Enskedeparken ligger inom femhundra meter från den planerade bebyggelsen och fungerar som en stadsdelspark. Tillgången till ett större rekreativområde finns i Majroskogen med ett avstånd på ca 1,4 kvm. Projektet bedöms uppnå en god standard avseende park- natur- och miljövärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eventuella kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång.

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan utredas och lösas i det kommande planarbetet.

Måluppfyllelse

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

Näringsliv och jobb i regionen

Kontorets uppfattning är 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

Barnens möjlighet för lek och idrott i närområdet samt tillskottet av en ny idrottshall gör att kontorets bedömning är att projektet påverkar barnen på ett positivt sätt.

Samråd och information till andra förvaltning

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som anser att projektet är positivt. Stadsdelsförvaltningen har informerats.



Stadsdelsnämndens ledamöter får tjänsteutlåtandet samtidigt med exploateringsnämnden. Sisab och idrottsnämnden har tagit del av och godkänt projektförslaget.

Planbeställning

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

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Enskede Gård. Förutsättningen för bostadsbebyggelsens genomförande är dock att idrottshallen byggs. Idrottshallen kommer att tillgodose idrottsbehovet för eleverna i Enskede Gårds gymnasium i anslutning till sin egen skola och ger samtidigt idrottsföreningar och allmänhet möjlighet att nyttja hallen under kvällstid.

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

Slut