



Germund Larsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 21
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Sättra 2:1 och Utile Dulci 2 i Bredäng till Ikano Bostaden AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Sättra 2:1 och Utile Dulci 2 till Ikano Bostaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

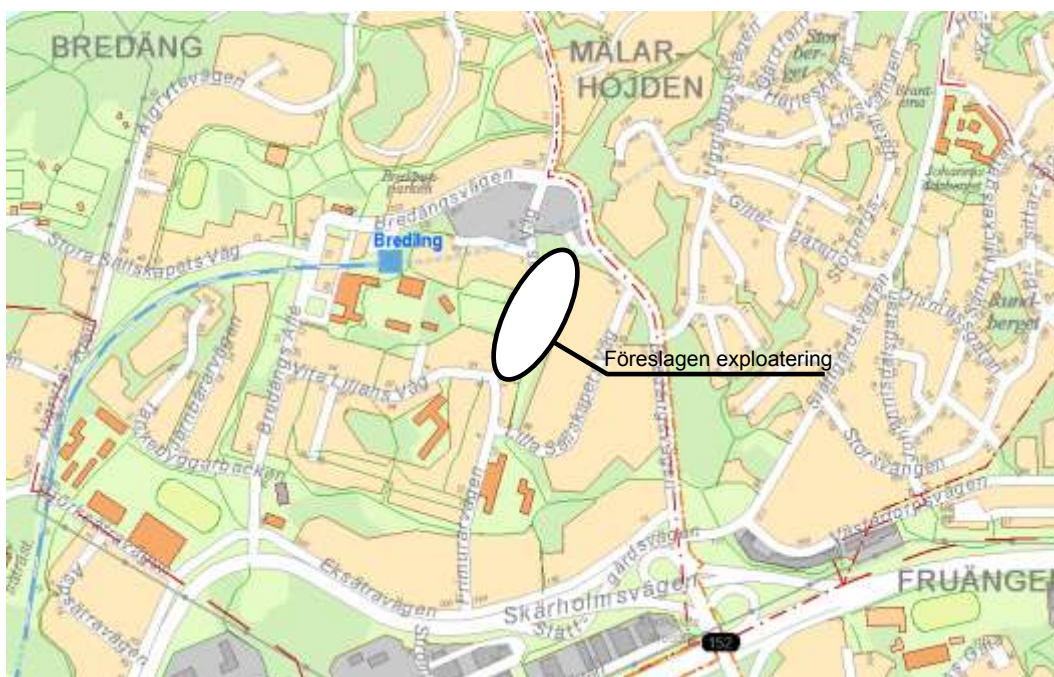
Ikano Bostaden AB har ansökt om markanvisning för ca 75 nya bostadsrättslägenheter inom del av fastigheterna Sättra 2:1 och Utile Dulci 2. Området är obebyggt och i huvudsak planlagt som parkmark.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Sättra 2:1 till Ikano Bostaden AB enligt kontorets utlåtande. Marken kommer att säljas till marknadsvärde vid upplåtelse tillfället. Enligt förslag till markanvisningsavtal är prispförhandlingen uppskjuten till 2009-12-31. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgifter för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

Ikano Bostaden (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 75 lägenheter i stadsdelen Bredäng.



Översiktskarta

Området är till största delen planlagt för parkändamål (Pl 6063 från 1962). En mindre del är planlagd för industriändamål (Pl 7845 från 1977). I stadsdelen är 90 % av bebyggelsen flerbostadshus och 10% småhus. Småhusen dominerar dock i det närliggande Mälardalen. Fördelningen på olika lägenhetsstorlekar i Bredäng är 9 % 1:or, 21 % 2:or, 47 % 3:or, 16 % 4:or och 8 % 5:or eller större. Av flerbostadshusen upplåts 85 % med hyresrätt och 15 % med bostadsrätt (USK 2008). Flerbostadshusen byggdes huvudsakligen mellan 1963 och 1965 och småhusen mellan 1965 och 1967. Viss komplettering har skett under senare år (Stockholm utanför tullarna, Söderström, Jermsten, Johansson 2004).

Under 2008 lämnades två markanvisningar i Bredäng, invid Bredängs Centrum till Byggvesta och invid Ålgrytevägen till FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB. Dessförinnan har ingen markanvisning lämnats sedan 1995.



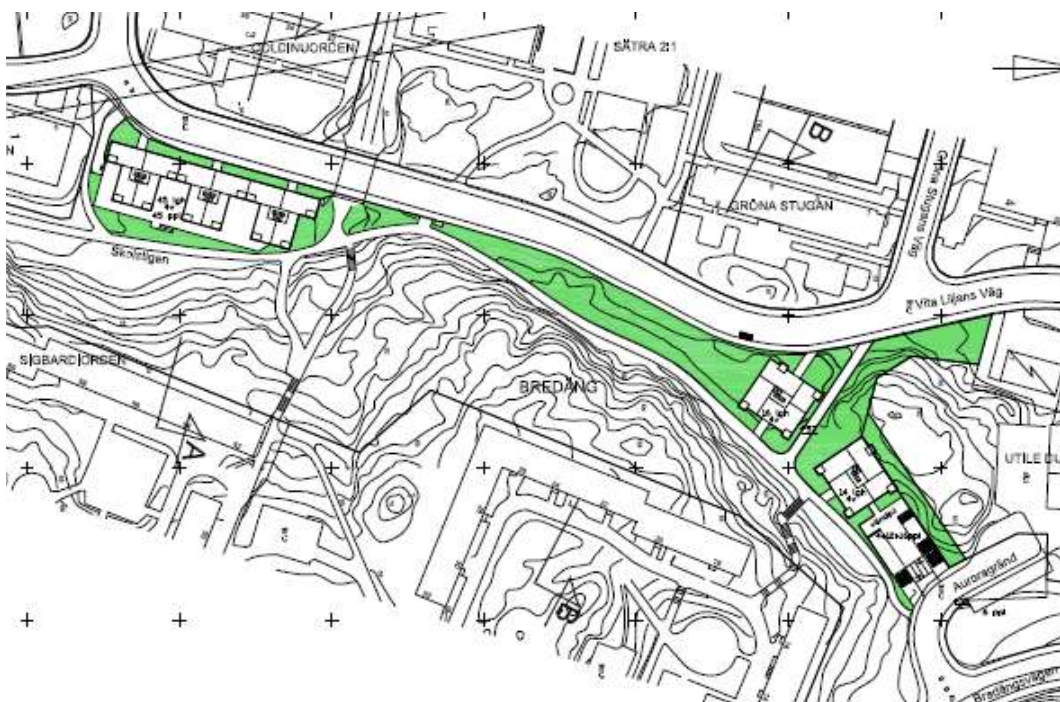
Ortofoto där markanvisningsområdet markerats med vita begränsningslinjer

Tidigare beslut

Ärendet har tidigare inte redovisats i vare sig exploaterings- eller stadsbyggnadsnämnden.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 75 bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på tre byggnadskroppar – en lamell längs Vita Liljans Väg i den södra delen av markanvisningsområdet och två stadsvillor i den norra delen. Den förstnämnda byggnaden angörs från Vita Liljans väg och föreslås få parkering i garage i källaren. Stadsvillorna föreslås angöras från Auroragränd i nordost. Deras parkeringsbehov tillgodoses med ett parkeringsdäck i två plan vid Auroragränd. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Situationsplan

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. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bolaget och bifogas i detta tjänsteutlåtande, se bilaga 1.

Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av markanvisningsområdet som utgör kvartersmark. Priset ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värde-tidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-12-31 för att nå en uppgörelse. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Under de senaste tre åren har bolaget fått två markanvisningar genom direktanvisning om sammanlagt 235 lägenheter. Bolaget har under de senaste åren dessutom vunnit tre markanvisningstävlingar om sammanlagt 375 lägenheter.

Även Peab har sökt markanvisning för det aktuella markområdet.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Utgifterna för exploateringen kommer i huvudsak att utgöras av projektadministration och kompensation för naturmark som tas i anspråk och bedöms inte bli större än att inriktningsbeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Projektet bedöms inte påverka stadsdels- eller trafiknämndens framtida driftskostnader. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen faller på Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Det som föreslås bebyggas är enligt biotopkartan dels gräsmark längs Vita Liljans Väg och stråket mellan Vita Liljans Väg och Auroragränd, dels hällmarkstallskog i kanten av den lilla bergklacken norr därom. Enligt grönkartan har de ytor som föreslås tas i anspråk ett lågt biotopiskt värde, men de är klassificerade som värdefulla friytor. Projektet bedöms ge tryggare och trafiksäkrare gatumiljö längs Vita Liljans väg, samt bidrar till att väva Bredäng och Mälarhöjden tätare samman.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråkstagandet av grönyta föreslår kontoret i samråd med stadsdelsförvaltningen en upprustning av Gröna Stugans parklek på andra sidan av Vita Liljans Väg, sett från markanvisningsområdet. Ytterligare utredning av kompensationsfrågan kommer att ske under planarbetets gång.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågan kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet. Kontoret bedömer dock inte tillgänglighetsfrågan vara särskilt besvärlig i detta projekt.



-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet innebär också en ökad blandning av upplåtelseformer i det av hyresrätter dominerade Bredäng.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet har en positiv inverkan på näringslivet och arbetsmarknaden i regionen – dels under byggtiden, dels genom att efter färdigställandet medverka till en fortsatt inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära några nämnvärda konsekvenser för barn.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. På grund av att stadsbyggnadskontoret just nu inte kan bedöma när planarbetet kan påbörjas, har Bolaget svårt att ange en trolig byggstart. I dagsläget bedöms dock byggstart mest sannolikt kunna komma till stånd år 2012.

Den del av markanvisningen som ligger inom fastigheten Utile Dulci 2 är villkorad av att staden kommer överens med tomträttshavaren om att minska fastighetens storlek och att fastighetsreglering som resulterar i detta kan genomföras. Kontakter har dock tagits med tomträttshavaren och denne har ställt sig positiv.

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

Samråd och information till andra förvaltningar

Skärholmens stadsdelsförvaltning har informerats om projektet och har inga invändningar i detta skede. Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som har haft invändningar mot stadsvillornas utformning och placering. Dessa frågor bedöms dock kunna lösas i planskedet.



Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Det aktuella projektet innebär ett välkommet tillskott av bostadsrättslägenheter i Bredäng och en förbättring av gatumiljön längs Vita Liljans Väg. Den grönmark som tas i anspråk är visserligen klassificerad som värdefull friyta, men är knappast frekvent använd. Det finns en god tillgång till friytor för rekreation i närområdet.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del och intäkterna av en markförsäljning bedöms överstiga stadens kostnader för projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar de aktuella markområdena till Ikano Bostaden AB och godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

Slut