



Andris Rozenbachs
Projektutveckling
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Markanvisning för bostäder vid kv Sparbanksboken i Hägersten till JM. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid fastigheten Sparbanksboken i Hägersten till JM och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Kontoret föreslår markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50-70 bostadsrättslägenheter i Hägerstensåsen/Hägersten vid Sparbanksboken i Hägersten till JM. Förslaget behöver bearbetas. Marken föreslås att säljas till marknadsvärde. Prisförhandlingen är dock uppskjuten till i november 2009 med hänsyn till det osäkra marknadsläget. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare. Investeringskostnaderna i projektet beräknas i spannet 20-30 mnkr. Stadens kostnader och intäkter bedöms kunna balansera varandra. Byggstart bedöms till 2013.

Bilaga 1: Nuvärdeskalkyl

Bilaga 2: Ortofoto

Bakgrund

JM har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50-70 lägenheter i Hägerstensåsen/Hägersten.

Området är idag naturmark. Andelen bostadsrätter i stadsdelen är idag 25 % och hyresrätter 75 %. Inga markanvisningar är gjorda i stadsdelen de senaste 4 åren.

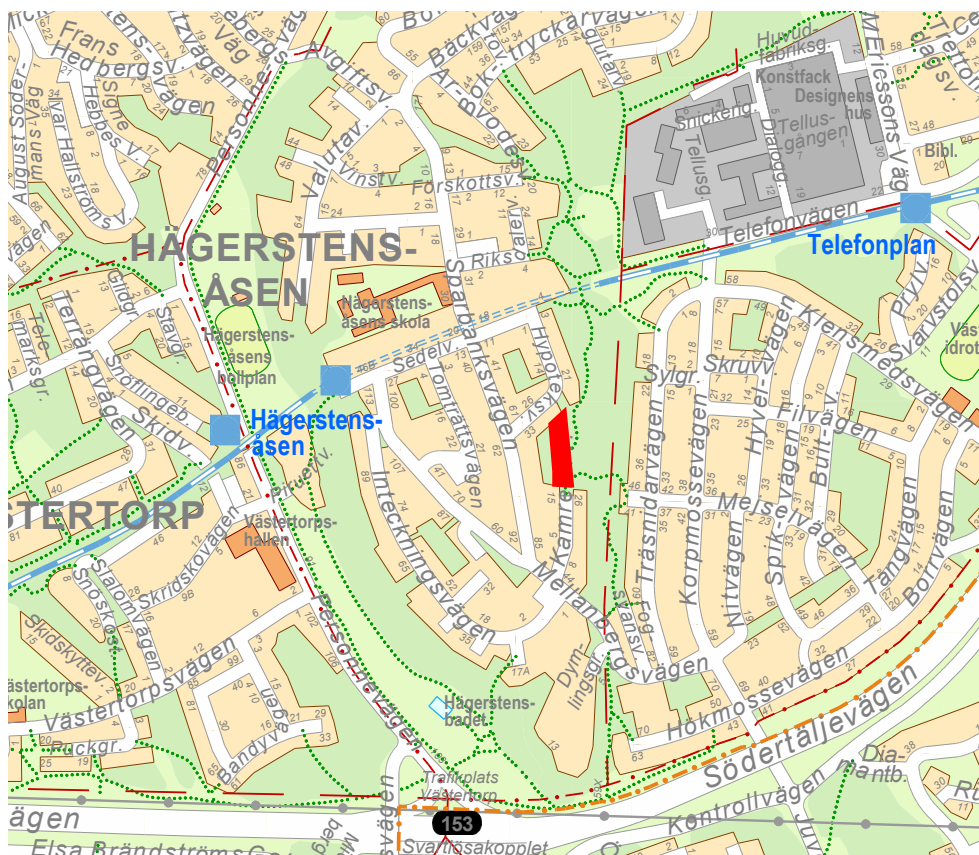
Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende och området har inte tidigare varit på förslag att bebyggas.

Utbyggnadsförslag

JM vill uppföra flerbostadshus att upplåtas med bostadsrätt . Förslaget bedöms innehålla ca 50-70 nya lägenheter längs en förlängning av befintlig gata.

Bebyggelsevolym, typ och placering behöver bearbetas. Målsättningen är att förlänga den nuvarande säckgatan Kamrerarvägen så att den blir genomgående och ansluter till Hypoteksvägen. Förslaget kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken föreslås säljas till marknadsvärde. 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. Bolaget har under de senaste tre åren fått nio markanvisningar om totalt 975 lägenheter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska förvärva marken till marknadspris. Preliminärt bedöms att staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gata, omläggning/upprustning av parkvägar och marksanering. I övrigt måste förslaget bearbetas och eventuella ytterligare kostnader kan i dagsläget inte preciseras. Investeringskostnaderna bedöms i spannet 20-30 mnkr. Stadens kostnader och intäkter bedöms kunna balansera varandra.

En preliminär investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt nettonuvärde om ca 3 mnkr motsvarande ca 60 kkr/ekvivalent lägenhet. Drift- och underhållskostnaderna för trafiknämnden och stadsdelsnämnden bedöms till ca 0,1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden bedöms till ca 2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Utfallet över åren av investeringar mm framgår av bilagd nuvärdeskalkyl.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontoret anser att projektet är genomförbart men att bebyggelsen behöver anpassas för att minimera intrång i närrekreationsmiljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Upprustning och viss omläggning av parkvägar föreslås.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten kan förbättras när nivåskillnader utjämnas i anslutning till ny bebyggelse.

-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

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

Projektet har ingen negativ påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca tre år. Mot bakgrund av detta planerar JM sin byggstart till 2013. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden är när exploateringsöverenskommelse om överlåtelse är träffad med exploitören och exploateringsnämnden kan fatta genomförandebeslut, preliminärt kv 2 2013.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden anvisar marken till JM och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet och träffa markanvisningsavtal med JM samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Slut