



Anna Haraldsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-09-28

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till Veidekke Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 till Veidekke Bostad 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

Kristin Eklund

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark inom fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll anvisas till Veidekke Bostad AB för uppförande av bostadsbebyggelse om ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Området är idag obebyggd mark som är planlagd som natur. Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt och ska efter planläggning

förvärva marken till priset 6 250 kr per kvm ljus BTA. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Veidekke Bostad AB enligt bilagt avtalsförslag.

Expertrådet har godkänt ärendet den 2010-08-18 (dnr E2008-384-823).

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett bra tillskott på bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service.

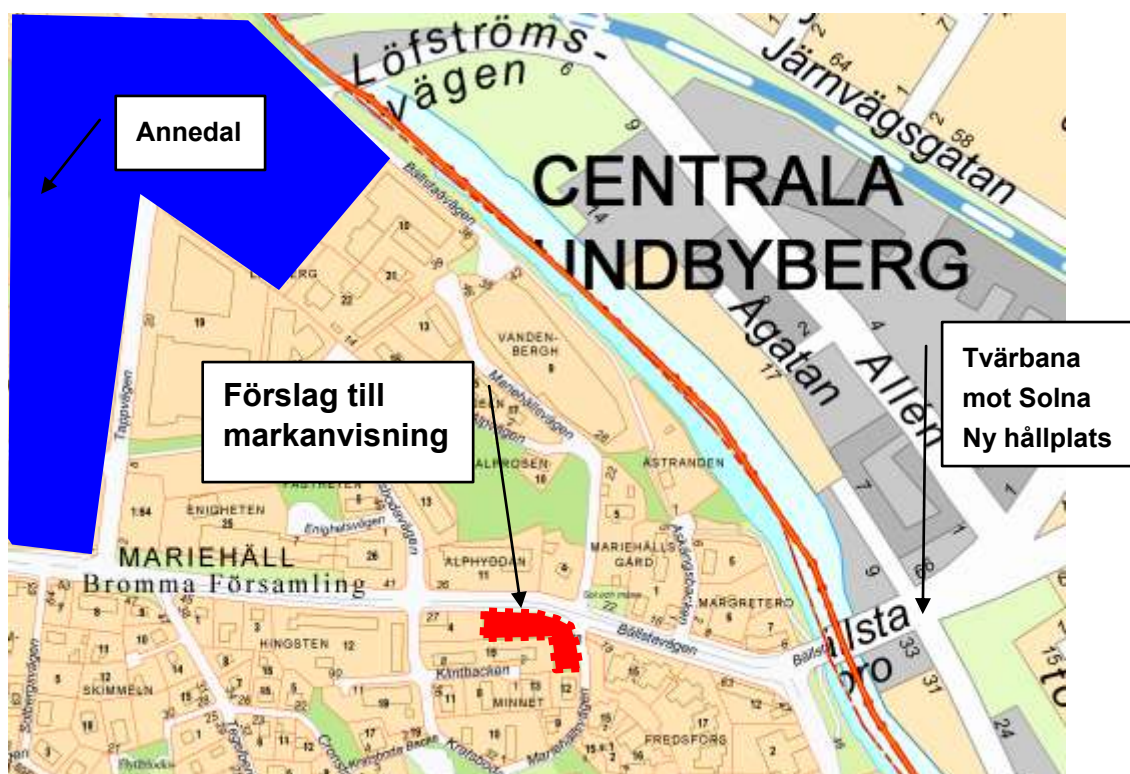


Bild 1 Översikt över var föreslagen markanvisning ligger i förhållande till Mariestad och Sundbyberg centrum.

Bakgrund

Veidekke Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 60 lägenheter i stadsdelen Mariestad. Markområdet utgörs av en relativt kuperad och svårtillgänglig norrsluttning som avgränsas av befintlig bebyggelse i söder, Bällstavägen i norr samt Mariestadsvägen i öster. På



området står en elnätstation som bör flyttas. I gällande detaljplan anges att markområdet är avsett för naturändamål.

Stadsdelen Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna. Idag är exploateringstrycket för bostäder stort i stadsdelen, vilket delvis drivs på av de två planerade tvärbanelinjerna mot Solna respektive Kista som båda kommer att trafikera stadsdelen. För närvarande pågår eller har nyligen avslutats planarbeten för ca 2 500 lägenheter i stadsdelen, varav huvuddelen planeras i det nya området Annedal.

Beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas, således har varken exploateringsnämnden eller stadsbyggnadsnämnden haft ärendet för beslut. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid försäljning av marken, preliminärt till kv 4, 2012. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna, se bild 2 nedan, visar i stora drag projektets utformning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Bild 2 Perspektiv på förslaget till ny bebyggelse sett från öster.

Mariefältet är en stadsdel som har haft en dålig tillgång till kvalitativa och tillgängliga parker. I och med att Annedal byggs ut tillskapas där ett flertal parker som skall ersätta de otillgängliga, oanvända och snåriga grönområden som tas i anspråk i Mariefältet. Markområdet som tas i anspråk i detta förslag utgör ett sådant. Förtätningen i Mariefältet följer intentionerna i förslag till översiktsplan 2010 där Ulvsundaregionen är utpekad som en tyngdpunkt. Området kan försörjas med befintlig infrastruktur och med tillskottet av den nya tvärbanegrenen mot Solna kommer detta läge att ha en ny hållplats vid Bällsta Bro.

För att kunna genomföra projektet kommer befintlig elnätstation att behöva flyttas samt vissa anslutande ledningsomläggningar.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att säljas till Bolaget för 6 250 kr/kvm ljust BTA. Markområdet omfattar ca 2 000 kvm. Bolaget kommer att uppföra flerbostadshus med ca 60 lägenheter där garaget placeras under byggnaderna. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).



Bild 3 Ortofoto över markområdet som utgör förslaget till markanvisning.

Köpeskillings storlek skall för tiden mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt regleras med sedvanligt index.
Expertrådet har godkänt ärendet 2010-08-18 (dnr E2008-384-823).

Bolaget har sedan 2007 fått sju markanvisningar om totalt 350 lägenheter i huvudsak i Stockholms södra delar.

Genomförande och tidplan

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 2013 och första inflyttning till år 2015. Innan marken kan säljas till Bolaget och tillträde kan ske skall staden flytta befintlig elnätstation samt tillhörande ledningar.

Planremiss och genomförandebeslut tas i enlighet med kontorets delegation.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet bedöms inte innebära några större risker eller osäkerhetsfaktorer mer än tänkbara störningar under byggtiden.



Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst flytt av en elnätsstation samt tillhörande ledningar och grönkompensation. Inkomsterna beräknas till ca 37 mnkr och härrör från försäljning av marken.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 29 mnkr motsvarande 487 kr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 658 %.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,0.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte att öka nämnvärt.

Projektet bedöms enligt ovanstående att ge ett betydande överskott till staden och såldes ha en bra ekonomi jämfört med övriga projekt inom stadsdelen.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. Husets placering längs med gatan samt med ett underbyggt garage medför att platsen kan ianspråktagas samtidigt som en del av naturen mellan befintlig och den nya bebyggelsen kan bevaras. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om det finns särskilda delar av naturmarken samt värdefulla träd kring och inom den blivande fastigheten som bör skyddas. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon negativ miljöpåverkan.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Medel kommer att avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelen/stadsdelsnämnden se över behov av upprustning av befintliga parker i Mariehäll samt eventuellt upprätta ett skötselprogram för dessa.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



- Tillgänglighet

Den del av Bällstavägen som ligger söder om markområdet är relativt brant och angöring och tillgänglighet till den nya bebyggelse bör utredas under detaljplanarbetet. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms – en stad för alla.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Vidare är Ulvsundaområdet, Mariehäll inkluderat, i förslaget till översiktsplan 2010, utpekad som en tyngdpunkt.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under byggtiden.

- Påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret som liten. Tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet men projektet bedöms klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Eventuellt behov av gruppboende eller andra speciallägenheter kommer att utredas under detaljplaneprocessen.

Planbeställning

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

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse och mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut