



Kajsa Ek
Avdelningen för projektutveckling
Kajsa.ek@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-10-20

Markanvisning för bostäder invid Sättra Gård i Sättra till NCC Boende AB

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till NCC Boende AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

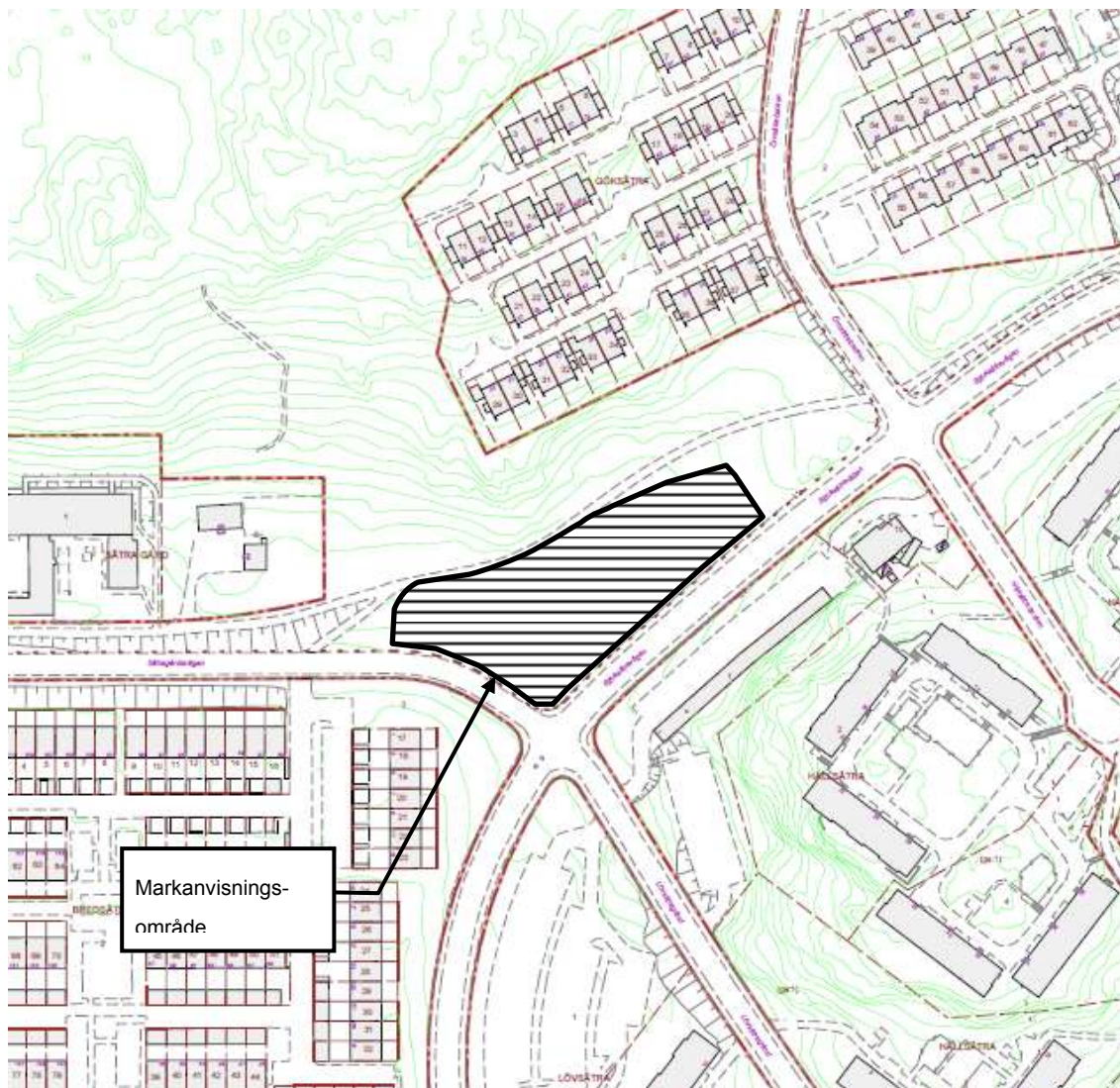
Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark invid Sättra gård, beläget inom fastigheten Sättra 2:1 i stadsdelen Sättra, anvisas till NCC Boende AB för uppförande av bostadsbebyggelse om totalt ca 45 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget vill upplåta bostäderna med bostadsrätt och ska efter planläggning förvärva marken till ett pris av 3500 kr/ljus BTA. Expertrådet tar upp ärendet den 12 oktober 2011.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 3 mnkr. Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till ca 16 mnkr.



Karta med markanvisningsområdet skrafferat

Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet. Exploateringskontoret avser fatta inriktningsbeslut på delegation då investeringen understiger 10 milj kr.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning av mark, preliminärt våren 2013.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 45 bostadsrättslägenheter i fyra lamellhus längs gatan, med entréer mot densamma. Staden bygger gångbana längs Sättagårdsvägen, som idag endast har gångbana på sin södra sida. Minst 0,3

parkeringsplatser/bostad ska ordnas i garage under mark, i övrigt sker parkering på mark. Nordost om markanvisningsområdet finns större träd, som föreslås bevaras.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

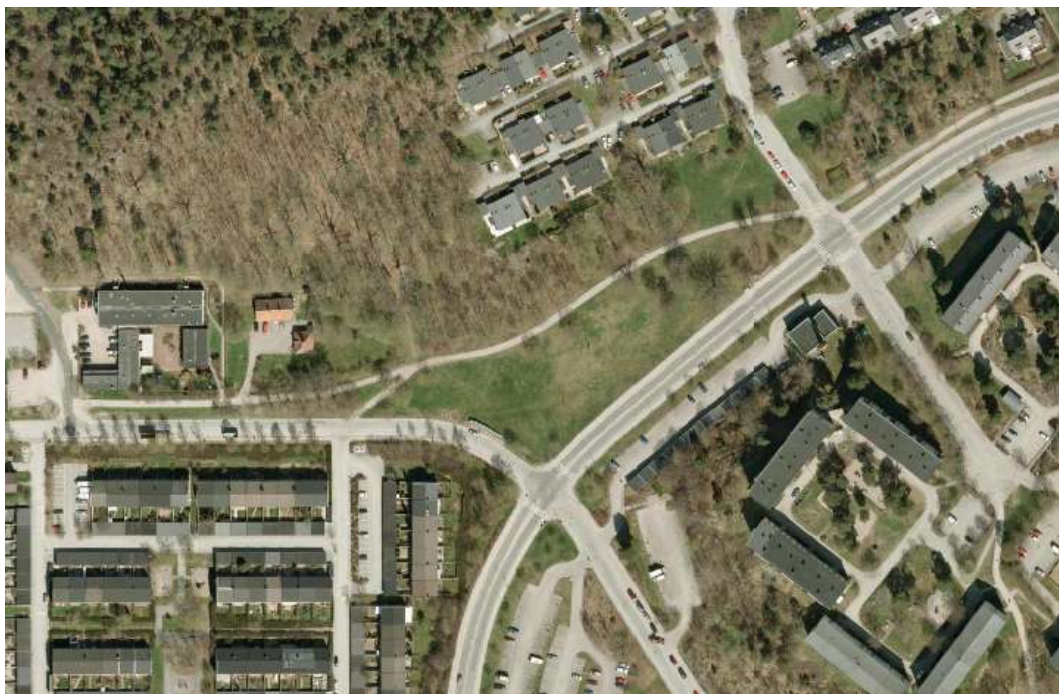
Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Ärendet tas upp i expertrådet 12 oktober (Dnr E2009-383-2084)

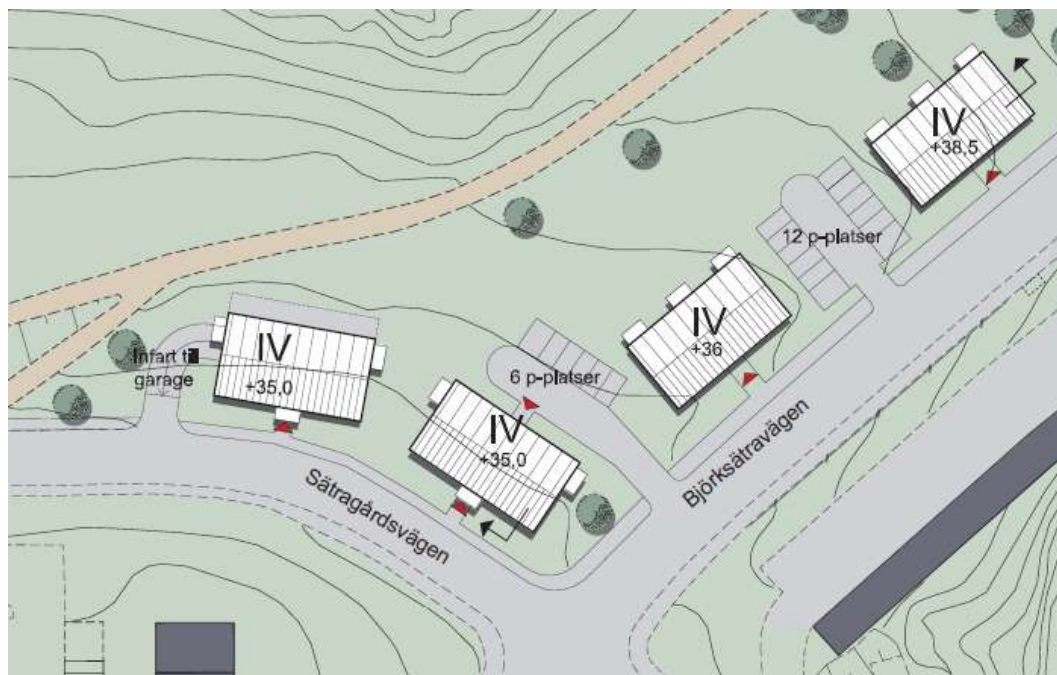
Bolaget har sedan 2009 fått 5 markanvisningar om totalt 440 lägenheter.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till andra hälften av år 2013 och första inflyttning till våren 2015.



Ortofoto



Situationsplan (Sweco)

Risker och osäkerhetsfaktorer

Några särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 3 mnkr , bestående av grönkompensation, flytt av ledningar, anläggande av trottoar längs Sättra Gårdsväg samt kostnader för flytt av återvinningsstation. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms därför kunna tas på delegation av kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till köpeskillingen 3.500 kr per kvm ljus BTA. Inkomsterna beräknas till ca 16 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett ekonomiskt överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Staden står risken för sin egen förgävesprojektering.

Framtida driftkostnader för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt.



Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som nämnden antagit och godkänt.

Projektet innebär att den vida gatu- och parkeringszonen längs Björksättravägen befolkas även kvälls- och nattetid, och bedöms ge en tryggare miljö för passerande gångtrafikanter, t ex på väg till och från Sättra Stall.

Nordväst om markanvisningsområdet finns ett gravfält, som dock enligt underhanskontakter med stadsmuseiförvaltningen ska vara skadat och/eller ofullständigt, och inte bedöms beröras av projektet.

-Kollektivtrafik

Platsen har god tillgång till kollektivtrafik med Sättras tunnelbanestation ca 600 m bort. Busslinje 135 har hållplatser i omedelbar anslutning till platsen.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i stadens bostadsbyggande.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en liten påverkan på barn och barnens miljö.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till bebyggelseförslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan för de markanvisade området. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden beställer ny detaljplan av stadsbyggnadsnämnden.



Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa goda miljöer för bostäder och att marken därför kan tas i anspråk för bebyggelse. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark invid Sätra gård, beläget inom fastigheten Sätra 2:1 i stadsdelen Sätra, till NCC Boende AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut