



Victoria Zimmermann Grönros
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 58
victoria.gronros@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2012-05-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Filmen i Bandhagen till NCC Boende AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till NCC Boende AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Markanvisningen gäller ca 30 lägenheter med bostadsrätt i ett vinklat lamellhus på en höjd i Bandhagen. Byggherre är NCC Boende AB.

NCC Boende AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4 700 kr per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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.

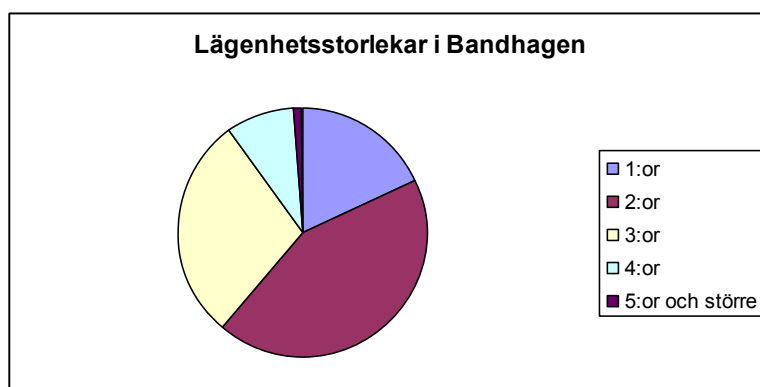
Exploateringsnämnden har 2009-04-21 markanvisat samma plats till Husab Fastigheter AB. Efter en förändring i ägarstrukturen inom Husab har det visat sig svårt för Husab att genomföra projektet och kontoret har godkänt att man överlämnar projektet till NCC Boende AB. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Örby 4:1 till NCC Boende AB enligt kontorets utlåtande. Expertrådet har behandlat ärendet 2010-06-09.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden har 2009-04-21 markanvisat samma plats till Husab Fastigheter AB för ny bostadsbebyggelse om 20-30 lägenheter i stadsdelen Bandhagen. Efter en förändring i ägarstrukturen inom Husab har det visat sig svårt för Husab att genomföra projektet och kontoret har godkänt att man överlämnar projektet till NCC Boende AB. Marken är idag en obebyggd skogshöjd omgiven av bostäder. För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för park.

NCC Boende har under de senaste 3 åren fått 6 markanvisningar om totalt 415 lägenheter.

Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 50-talet. Tunnelbanan invigdes 1954. I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna i flerbostadshus. Ca 71 % av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60 % 1:or och 2:or.



Det har tillkommit ett 80-tal radhus i stadsdelen de senaste åren genom markanvisningar till Järntorget och Riksbyggen. Mark har anvisats för 50 småhus i juni 2009 (Peab), kv Kopieramen.



2010 anvisades mark för ca 80-150 bostadsrättslägenheter i kv Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB (BORIS). 2011 fick BORIS en utökad markanvisning på ca 80 hyreslägenheter i samma område. Samtidigt anvisades Svenska Hus i Stockholm AB ca 70 hyreslägenheter i kv Diabilden.

Svenska Hus i Stockholm AB påbörjar snart utbyggnaden av ca 30 hyreslägenheter på det som var Bandhagens gymnasiums skolgård, kv Ramsökaren. I detta kvarter har även planarbete påbörjats för att möjliggöra en ombyggnad av aulan till ca 10 etagelägenheter med Svenska Hus AB som byggherre. Riksbyggen bygger 35 bostadsrättslägenheter vid Bäckahagens skola.

Exploateringskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret tog fram en landskapsanalys för Bandhagen-Högdalen 2006 som underlag för bedömningar av ny bebyggelse. I den redovisas den aktuella platsen som lämplig att pröva för ny bebyggelse.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2009-05-14 beslutat om att markanvisa aktuellt område till Husab Fastigheter AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2010-09-29. Samråd genomfördes 2011-11-07 till 2011-12-30.

Markanvisning

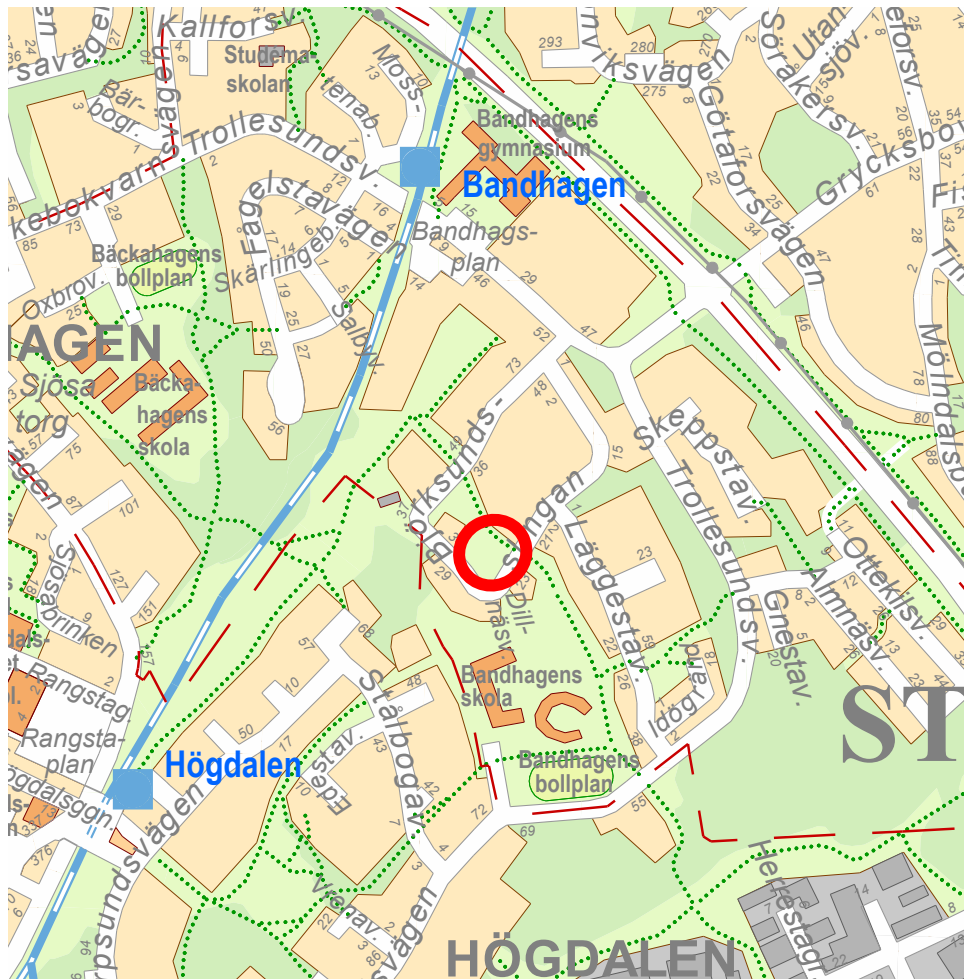
NCC Boende kommer att överta projektet och genomföra det förslag som stadsbyggnadskontoret har samrått om.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Förslaget innebär två lamellhus som är vinklade mot vägen, Björksundsslingan, med lokal i bottenvåningen och ett helt underbyggt garage.

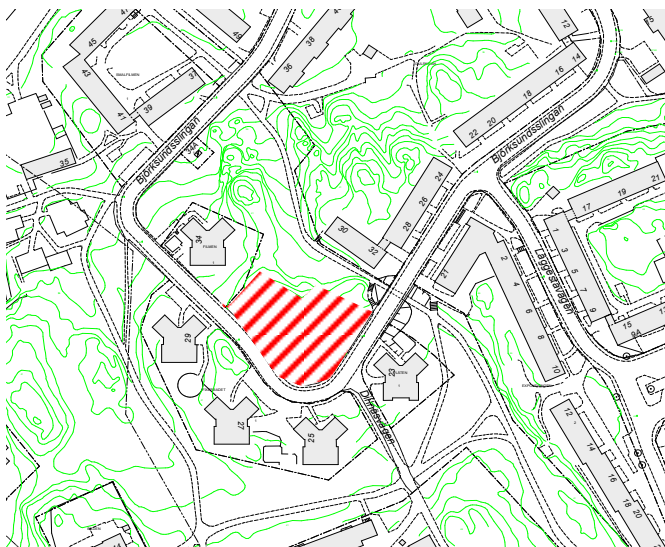
Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet har behandlat ärendet 2010-06-09 (dnr E 2010-384-431).

Ortofoto över aktuellt område bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1.



Markanvisningens läge i stadsdelen



Markanvisningens läge vid Björksundsslingan.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4700 kr per ljus BTA. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Byggherren skall stå för plankostnader och övriga kostnader som tillhör byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllelse redovisades 2009 när exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av samma yta till Husab Fastigheter AB.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen har varit ute på samråd och bedömningen är att man kan gå direkt på granskning under andra kvartalet 2012. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske 2013 och med en första inflyttning år 2014/2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal skall träffas med exploitören, preliminärt fjärde kvartalet 2012.

Risker och osäkerheter

Eventuella risker får utredas i det fortsatta planarbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har utvecklats på ett bra sätt under planprocessen och att det kommer att bidra till en god utveckling för Bandhagen. Därför anser kontoret att det är positivt att NCC Boende nu övertar projektet och driver det vidare, i princip där Husab lämnat projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

2012-04-22
DNR E 2009-513-01062



Slut