

Handläggare
Johan Rapping
08-508 266 98**Till**
Exploateringsnämnden
2014-10-16

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Kanslichefen 1 samt del av Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen med Besqab Projektutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Besqab Projektutveckling AB avseende Kanslichefen 1 samt del av Skarpnäcks Gård 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 19,8 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

En ny detaljplan som omfattar 60 smålägenheter har tagits fram för ett område vid Ätravägen i Bagarmossen. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. Exploateringen kräver mindre infrastrukturarbeten av staden på del av Ätravägen.

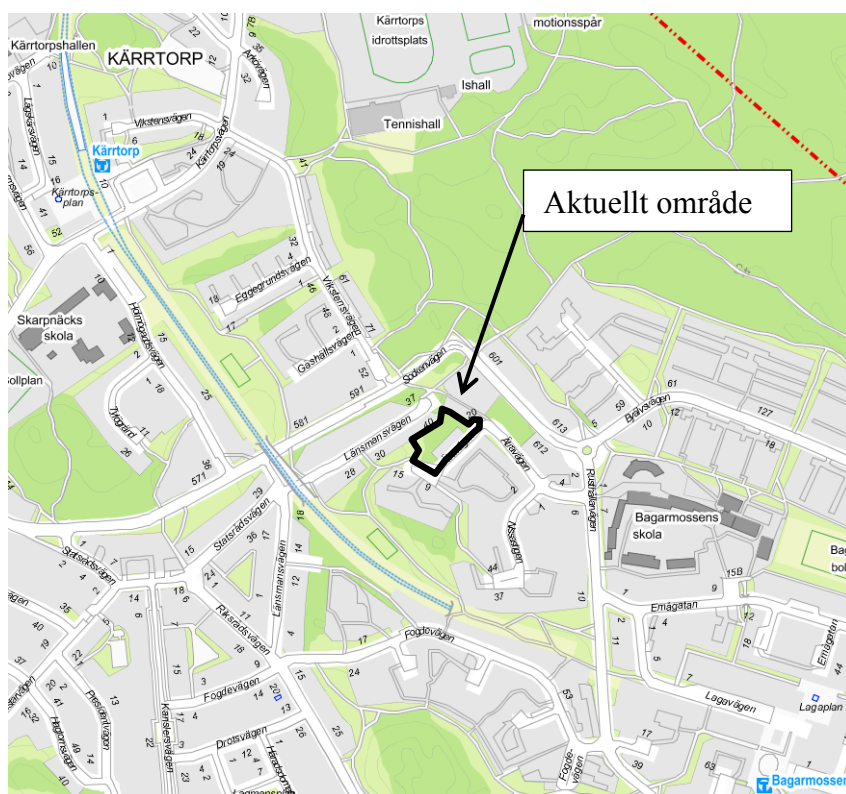
Projektet ger ett överskott till staden, försäljningsinkomsterna beräknas till 19,8 mnkr och utgifterna bedöms till 5,3 mnkr. Total investeringsutgift för projektet är inte högre än att genomförandebeslut kan fattas på delegation inom kontoret.

Projektet stämmer överens med översiktsplanens mål då det ger 60 smålägenheter i kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden anvisade mark för ca 60 smålägenheter till Besqab Projektutveckling AB i stadsdelen Bagarmossen 2011-08-25. Ett motsvarande projekt har genomförts vid Skarpnäcksfältet (Brf Läktaren).

En ny detaljplan som omfattar 60 smålägenheter har tagits fram för ett område vid Ätravägen. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. Exploateringen kräver mindre infrastrukturarbeten av staden i form av breddning samt ny trottoar för del av Ätravägen.



Orienteringskarta

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för parkeringsändamål och en mindre del för park. Parkeringen har aldrig anlagts och området består idag av en obebyggd skogsdunge.

Tidigare beslut

- 2011-08-25 – Exploateringsnämnden: markanvisning
- 2012-12-13 – Stadsbyggnadsnämnden: start-PM för detaljplan
- 2014-05-22 – Stadsbyggnadsnämnden: godkänt samråd

Stadsbyggnadsnämnden planeras anta detaljplanen under hösten 2014.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Kanslichefen 1 samt del av Skarpnäcks gård 1:1. Förslaget till överenskommelse bifogas detta tjänsteutlåtande (se bilaga 1). Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av allmän platsmark. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt från den vid markanvisningen överenskomna prisnivån från 2011 om 5 000 kr/kvm ljust BTA. Köpeskillingens storlek ska justeras efter ett index som är kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter inom Söderort för tiden mellan värdetidpunkten och betalningstidpunkten (tillträdet). Expertrådet har godkänt ärendet 2011-08-17 (dnr E2011-384-525) i samband med markanvisningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr eftersom all infrastruktur finns i området. Ett genomförandebeslut bedöms därför kunna tas på delegation inom kontoret. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Försäljningsinkomsterna beräknas till 19,8 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om 60 smålägenheter i bostadsrätt. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Projektet bidrar även till stadens övergripande mål att stärka centrala Stockholm, koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De nya bostäderna tar cirka 1000 m² mark i anspråk, som till större delen är planlagd för garage. Denna planlagda yta för garage är idag skog. Övrig mark består även av skog. I dialog med stadsdelsförvaltningen görs en bedömning om var insatsen för upprustningsåtgärder, till fördel för natur- och rekreationsvärden i området, är mest motiverade. För projektet föreslås en spontanidrottsplats uppföras i parken vid

tunnelbanespåren väster om planområdet. Inom planområdet kommer även några nya träd att planteras.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer ska vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka barns lek och utevistelse. Det finns både naturmark och lekplatser i närheten.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Risker och osäkerheter

Risken för markföroreningar bedöms som liten eftersom marken i huvudsak består av oexploaterad naturmark. Inga källare eller underjordiska garage skall anläggas. Staden har inga större investeringar i projektet som kan fördras. Inga ledningar ska flyttas och all nödvändig infrastruktur finns i området.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge. Av särskild vikt är att det tillskapas små lägenheter som efterfrågas av ungdomar.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsberäkningarna som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett betryggande överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering