

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Tenoren 4 i Långsjö till SWC Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Tenoren 4 till SWC Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet, och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Gunnar Jensen
Tf FörvaltningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Tenoren 4 är en villatomt om ca 1 600 kvm i stadsdelsområdet Långsjö i Älvsjö. Tomten ligger i ett bebyggt område men är idag obebyggt. Byggherren äger två tomter i direkt anslutning till den aktuella tomten. Enligt gällande detaljplan vill byggherren genom förvärv av Tenoren 4 få möjlighet att på dessa tre tomter uppföra totalt 12 st lägenheter fördelade på sex st parhus.

SWC Fastigheter AB, nedan kallat bolaget ska förvärva marken. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 6,8 mnkr totalt. Detta pris bygger på förutsättningen att projektet innehåller 4 st lägenheter. Skulle projektet utvecklas till ett mindre projekt med färre lägenheter ska priset omförhandlas utifrån det.

Expertrådet ska ta upp ärendet 2015-04-01. (dnr E2014-01904)

Bakgrund till markanvisningen

SWC Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 4 st lägenheter på Tenoren 4 i stadsdelen Långsjö.

Exploateringskontoret ser det som rimligt att tomten anvisas och överläts till SWC Fastigheter AB. Bolaget innehar intilliggande tomter och har presenterat en projektidé om totalt 12 nya bostäder.

Bolaget har inte fått markanvisning i Staden tidigare.

För området gäller en detaljplan från 1946 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Tomten är idag obebyggd.

Platsen är enligt gällande parkplan inte skyddsvärd naturmark. Utifrån detta ser exploateringskontoret inget hinder för att anvisa marken enligt gällande detaljplan.



Markanvisning

Den del av projektidén, inom Tenoren 4 längst söderut i skissen, innehåller nybyggnation av 4 lägenheter i två st parhus. Bolaget föreslår att parhuslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt.



Skissen visar ett exempel på utformning av projektet. Detta måste utredas vidare inför bygglov.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal och kan på delegation teckna köpeavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet ska ta upp ärendet 2015-04-01. (dnr E2014-01904).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens har inga utgifter i projektet. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 6,8 mnkr totalt, 1 700 000 kr per radhus-, kedjehus- eller småhustomt. Detta pris bygger på förutsättningen att projektet innehåller 4 st lägenheter. Skulle projektet utvecklas

till ett mindre projekt med färre lägenheter ska priset omförhandlas utifrån det.

Bolaget ska stå för kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Aktuell projektidé på Tenoren 4 avser 4 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt i ett område med övervägande del äganderätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Den aktuella platsen är del i den ekologiska infrastrukturen men bedöms inte ha skyddsvärda naturvärden. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt oro bl a för att anläggningsarbeten på tomten ska påverka det intilliggande naturområdet. Exploateringskontoret ser detta som en viktig fråga att följa upp i bygglovet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och är enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon direkt påverkan på barn. Tillgänglighet till intilliggande grönområde Långsjöhöjden kvarstår.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Den aktuella tomten kommer att säljas till byggherren. Staden har inga egna åtaganden i genomförandet.

Detta är första och sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns risk att gällande projektidé behöver arbetas om och att prispförhandlingen då behöver tas om. Kontoret har inför markanvisningen samrått med stadsbyggnadskontoret om krav vid godkännande av bygglov.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av rad/parhus i stadsdelen.

Den mark som anvisas är idag naturmark men planlagd för bostäder. Bolaget äger redan intilliggande mark. En försiktig anpassning ska gälla för nybyggnad av bostäderna.

Bergsprängning ska ske varsamt och träden bevaras så långt som möjligt.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto