

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2015-08-20

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Johanneshov med AB Borätt

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och AB Borätt avseende del av Enskede Gård 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 62 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 55
Växel 08-508 276 00
hampus.olesund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

En ny detaljplan har tagits fram för ett 10-våningshus med 39 stycken bostadsrättslägenheter vid Skulptörvägen i Johanneshov. Försäljningsinkomsten beräknas till 62 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-11-16.

Då infrastrukturen är väl utbyggd i området har staden inga större anläggningskostnader. Investeringsutgifterna är inte högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation. Investeringarna består främst av flytt av en elnätstation för att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen och av kompensationsåtgärder för ianspråktagande av grönyta.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden anvisade 24 november 2011 mark för bostäder till AB Borätt inom planområdet vid Skulptörvägen 12, Johanneshov. Planförslaget inbegriper ett 10 våningars bostadshus om ca 39 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.



Projektområdet inom röda begränsningslinjer

Området är idag planlagt som parkmark samt trafikunnel för allmän genomfart i form av Södra länken. Plangenomförandet har tagit hänsyn till tunneln som även är en farligt godsled.

Projektet anknyter till utbyggnaden av Söderstaden vars avsikt är att förtäta vid Gullmarsplan, Slakthusområdet, Skanstull och Hammarby sjöstad.

Tidigare beslut

- Exploateringskontoret beslutade om att markanvisa området till AB Borätt 2011-11-24
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-04-18.
- Stadsbyggnadsnämnden förväntas ta beslut om antagande av detaljplanen 2015-09-10

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Enskede Gård 1:1. Förslaget reglerar bland annat köpeskillingen och genomförandet av exploateringen med AB Borätt. Staden tar i överenskommelsen på sig att flytta den elnätstation som finns på platsen idag.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 921 kr per ljus BTA (maj-2015). Köpeskillingens storlek ska justeras efter ett index som är kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter inom Söderorts närförorter för tiden mellan värdetidpunkten och betalningstidpunkten (tillträdet). Expertrådet har godkänt ärendet 2011-11-16 (dnr E2011-384-616) i samband med markanvisningen. Försäljningsinkomsterna uppgår till ca 62 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet är 113 tkr. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre då få kommunal anläggningar kommer behöva byggas. Kontoret bedömer därför att exploateringen ger ett överskott till staden. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 54 mnkr motsvarande 1,4 mnkr/ekvivalent lägenhet.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen, Vision 2030 och mål i stadens budget. Platsen ligger inom det område som i översiktsplanen är utpekad som den centrala stadens utvidgning med goda kollektivtrafik-kommunikationer.

Den aktuella exploateringen avser 39 lägenheter om 2-4 rum och kök som upplåts med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att andelen bostadsrätter i stadsdelen idag är 45 % och att stadsdelen har en stor andel (75 %) lägenheter om 1-2 rum.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samråd med Stadsdelsförvaltningen planeras investeringsutgifter gå till att rusta upp och utöka utbudet i Grynkvarnsparken. Avsikterna är att bygga om dammen samt utöka antalet parkbänkar, träd och planteringar.

Tillgänglighet

Byggnaden bedöms få god tillgänglighet tack vare läget vid gatan samt att entréer riktas mot gatan, utan större höjdskillnader. Handikapparkeringsplats kommer att finnas i parkeringsgaraget under byggnaden.

Påverkan på barn

Området bedöms idag användas endast i liten omfattning av barn. En barnkonsekvensanalys har därför bedömts inte vara nödvändig. Områden för lek finns i omedelbar närhet, bland annat i Grynkvarnsparken och vid förskolan Backstugan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

När detaljplanen vinner laga kraft påbörjas arbetena med att flytta den befintliga elnätstationen till en ny plats ca 100 m österut.

Vissa schaktningsarbeten kommer att behöva göras mellan befintlig och ny plats. Först när nätstationen är flyttad kommer byggherren kunna börja sina markarbeten på platsen, det beräknas ske ca 8 månader efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Risker och osäkerheter

Bebyggelsen planeras på en plats som ligger över södra länkens huvudtunnel. Flera utredningar har gjorts för att undersöka riskerna. Utredningarna har dels visat hur väl Södra länkens tunnel klarar av de sprängningsarbeten sker på fastigheten i och med byggnationen och dels hur en färdig bebyggelse skulle klara av en explosion inne i tunneln. Utredningarna visar att det är möjligt att bebygga platsen med bostäder utan att riskgränsvärdena överskrids. Dessa utredningar har presenterats för Trafikverket.

Tidsplanen för projektet påverkas av att Fortum Distribution ska flytta på elnätstationen innan byggherren kan få tillgång till platsen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet skapar ett litet men välbehövligt tillskott av bostäder till Stockholm. Område har mycket goda kommunikationer och pekas i översiktsplanen ut som den centrala stadens utvidgning.

Slut