

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2016-09-22

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen med Maxera Bostad 10 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Örby 4:1 till Maxera Bostad 10 AB med en försäljningsinkomst om cirka 43,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

En ny detaljplan om ca 80 bostadsrättslägenheter i tre punkthus har tagits fram på Björksundsslingan i Bandhagen. Försäljningsinkomsten beräknas till 43,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-09-17.

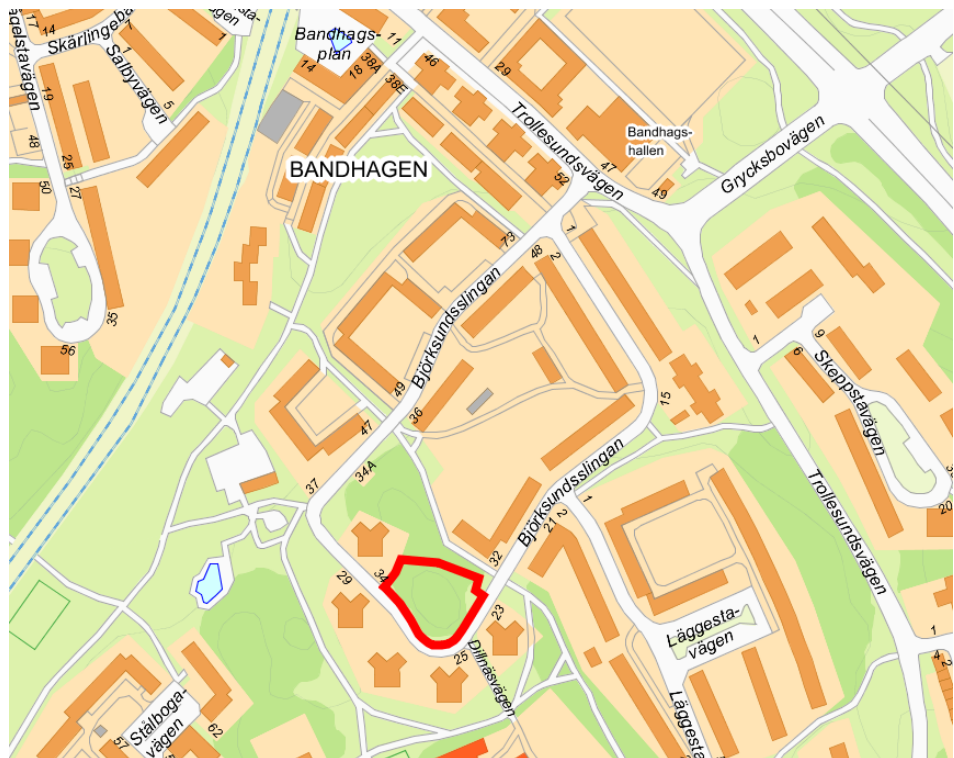
Området markanvisades till Maxera Bostad 10 AB 2014-11-13. En överenskommelse om exploatering har tecknats med bolaget. Överenskommelsen reglerar bland annat överlåtelse av mark och fördelning av åtaganden för att genomföra detaljplanen.

Överenskommelsen ställer även krav på byggherren att skydda bevarandevärd vegetation och träd inom kvartersmarken.

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 5,0 mnkr. Projektet bidrar till ett betydelsefullt antal mindre bostadsrättslägenheter i ett område som domineras av större hyresrätter. Då stadens investeringar är låga ger projektet ett överskott på ca 21 mnkr.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet har pågått sedan 2009 då Husab Fastigheter AB fick en markanvisning för det aktuella området och en detaljplanprocess startades. Tre år senare överlät Husab sin markanvisning till NCC Boende AB varför en ny markanvisning gjordes i exploateringsnämnden. NCC gav tillbaka markanvisningen och nämnden markanvisade istället det aktuella området till Maxera Bostad 10 AB hösten 2014. Därefter påbörjades en ny detaljplanprocess där en ny utformning arbetades fram.



Projektområdet markerad med röd linje

Den nu föreslagna bebyggelsen består av tre punkthus med ca 80 mindre lägenheter. Ingen ny infrastrukturutbyggnad krävs då platsen ligger i anslutning till befintlig väg. Staden planerar dock att bredda gångvägen på Björksundsslingan längs planområdet.

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 tom 2011-12-30.

Exploateringsnämnden har 2012-05-24 beslutat om att markanvisa aktuellt område till NCC Boende AB.

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2012-09-27.

Exploateringsnämnden har 2014-11-13 beslutat om att markanvisa aktuellt område till Maxera Bostad 10 AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm 2 för detaljplaneläggning 2015-05-21. Samråd 2 genomfördes 2015-12-02 tom 2016-01-27.

Redovisning av plansamråd 2 och ställningstagande inför utställning behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2016-05-18.

Stadsbyggnadsnämnden förväntas ta beslut om antagande av detaljplanen 2016-09-22.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Örby 4:1. Förslaget reglerar bland annat köpeskillingen, skyddsåtgärder av naturmark och genomförandet av exploateringen med Maxera Bostad 10 AB. Maxera Bostad AB är solidariskt ansvarig för alla åtaganden i överenskommelsen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-09-17 (dnr E2013-384-2132).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet understiger 10 mnkr varför genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5800 kr per ljus BTA (värdetidpunkt juni 2014).

Inga större utgifter för kommunala anläggningar planeras eftersom all infrastruktur finns i området. De största utgifterna är kopplade till kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta samt breddning av gångvägen längs planområdet. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Exploateringen ger ett överskott till staden på ca 21 mnkr.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger inom tunnelbanans influensområde. Byggherren ämnar även uppföra 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet för att uppmuntra till cykelåkande samt minska behovet av bil.

Den aktuella exploateringen avser 80 mindre lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att andelen bostadsrätter i stadsdelen var 32 % år 2014. I stadsdelen finns även förhållandevis få lägenheter med 1 rum.

Miljö

Platsen är idag planlagd som park och består av kuperad naturmark som till stora delar är igenväxt och relativt otillgängligt. Naturmarken har inte bedömts innehålla några högre värden och ingår inte i något habitatnätverket. En tall och ett karaktäristiskt hållparti som föreslås ligga inom kvarteretsmark har skyddsbestämmelser i den föreslagna detaljplanen. Bestämmelserna regleras även i exploateringsavtalet.

I detaljplaneskedet har dagvattenfrågan utretts. Byggherren kommer uppföra magasin för att fördröja dagvattnet vid kraftiga skyfall.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagande av naturmark kommer Exploateringskontoret att se över vegetationen i den naturmarksyta som blir kvar. Bland annat kommer gallring ske i parkområdet norr om planområdet för att stärka vegetationen. Åtgärden bidrar dessutom till att gång- och cykelvägen som passerar genom området blir ljusare och upplevs tryggare. Projektet kommer också att tillsammans med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd bidra till att utveckla Bandängen till Högdalen-Bandhagens stadspark och på så sätt stärka Bandängen som parkmiljö till att klara trycket från den ökade befolkningmängden.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Örby 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Byggnaderna bedöms få god tillgänglighet tack vare läget vid gatan samt att entréer riktas mot gatan, utan större höjdskillnader. Handikapparkeringsplats kommer att finnas i inom fastigheten.

Påverkan på barn

Området bedöms idag användas endast i liten omfattning av barn. En barnkonsekvensanalys har därför inte bedömts vara nödvändig. Områden för lek finns i omedelbar närhet, bland annat i Bandängen som kommer utvecklas som en kompensationsåtgärd.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019. Kontoret bedömer att de föreslagna kompensationsåtgärderna kan genomföras under 2017.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att projektet inte har några större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning och trafikkontoret.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet skapar ett litet men välbehövligt tillskott av bostäder till Stockholm. Platsen lämpar sig bra för bostadsbebyggelse då det idag har låga ekologiska och rekreativa värden, har goda kollektiva kommunikationer och ligger inom tunnelbansans influensområde.

Slut