



Anna Haraldsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-05-14

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Johanneshov till Veidekke Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Johanneshov till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Veidekke Bostad AB har ansökt om markanvisning för ett område inom fastigheten Enskede Gård 1:1 mellan tunnelbanespåren och kv Pilastern i Johanneshov. Förslaget innebär ett tillskott på ca 120 lägenheter upplåtna med bostadsrätt fördelade på tre punkthus.

Markområdet är i gällande plan avsett för parkändamål. Kontoret anser att den exploatering som föreslås kan genomföras utan att parken förlorar sina rekreativa funktioner och samtidigt ger den möjlighet för kontoret att se över och rusta upp gång- och parkvägar inom området samt till Skärmarbrinks tunnelbanestation.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar ca 3 700 kvm av Enskede Gård 1:1 till Veidekke Bostad AB enligt kontorets utlåtande, för ett av parterna överenskommet pris om 7 700 kr per kvadratmeter ljust BTA.

Bakgrund

Veidekke Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 120 lägenheter i stadsdelen Johanneshov.

För området gäller två detaljplaner avsett för parkändamål samt en tilläggsplan för allmän trafikledstunnel m.m. Gällande planer för området är stadsplan 2265 från 1939, Dp 95134 från 1996 och TDp 93024 från 1996.

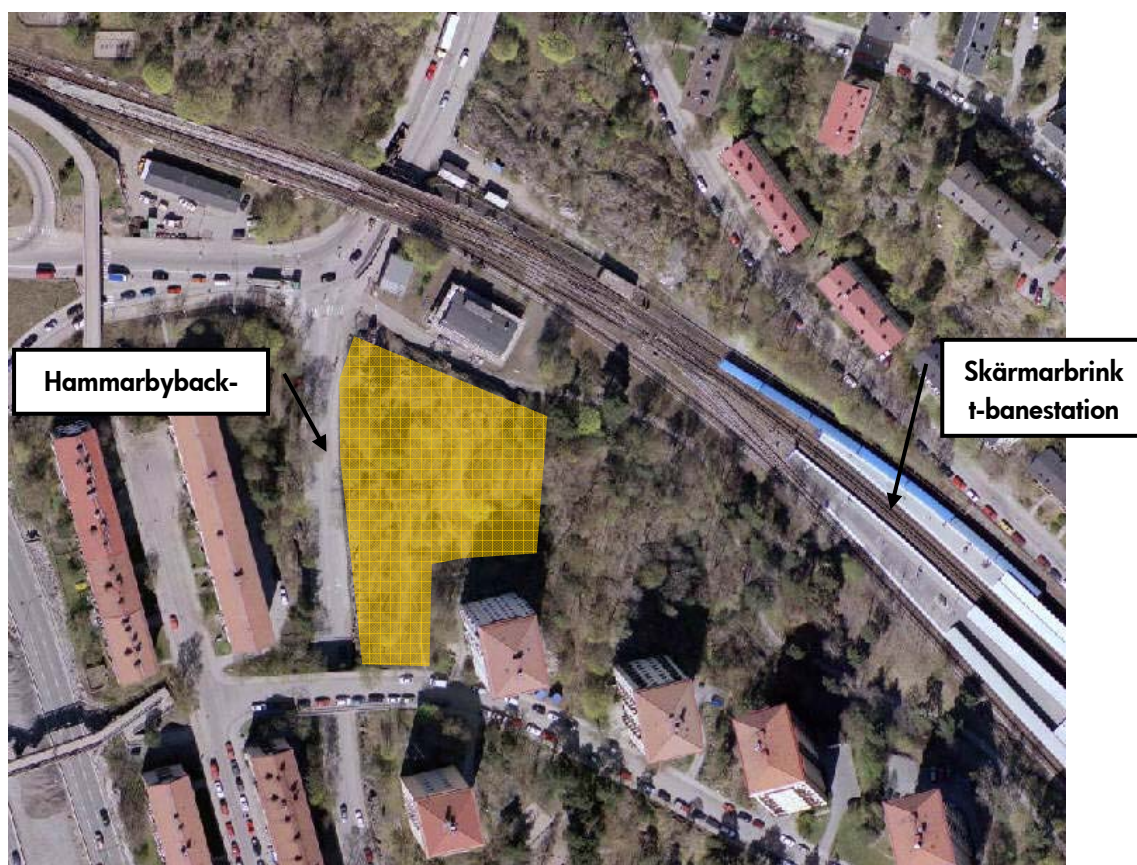


Bild 1 Ortofoto samt markering över område aktuellt för markanvisning.

Bebyggelsen i området består av punkthus och lamellhus huvudsakligen från 1940-talet. Andelen små lägenheter i Johanneshov är mycket stor, 75 % av lägenheterna utgörs av en- och tvårumslägenheter och 20 % av lägenheterna är trerummare (USK 2005-10-19 avser statistik per 2004-12-31). Andelen hyresrätter i Johanneshov är 70 % där allmännyttan förvaltar 10 %, bostadsrätterna utgör 30 % av lägenhetsbeståndet. Under 2005 har två nya punkthus innehållande 60 lägenheter färdigställts vid Pastellvägen. Öster om tunnelbanespåret vid Blåsut pågår ett arbete för ca 730 nya lägenheter, varav 530 bostadrätter och ca 200 hyresrätter med första beräknad inflyttning under 2008.

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. SBN beräknas kunna ta upp start-PM för detaljplanläggning kv 4 2007.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv 3 2008. När köpeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett försäljningsbeslut, preliminärt kv 3 2009.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller tre punkthus i åtta våningar med ca 120 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsbehovet löses i garage under ny bebyggelse och skall beräknas utifrån ett parkeringstal om 1,0 bilplatser per lägenhet. Angöring till garage kan komma ske från Hammarbybacken och/eller från Pelargatan. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Befintligt gångstråk som löper från Hammarbybacken till Pelargatan och kv Pilastern avses bevaras alternativt få en ny placering. Vegetationen avses mätas in för att i möjligaste mån kunna spara värdefulla träd.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 maj 2007 (dnr M07-384-46). Bolaget har under de senaste tre åren fått 9 markanvisningar motsvarande ca 420 lägenheter i ytterstaden. JM och Husab har också sökt markanvisning på aktuellt område.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 7 700 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Köpeskillings storlek skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande;

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

där

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten, kr/m² ljus BTA

B = prisöverenskommelse vid uppgörelsetidpunkten, 7 700 kr/m² ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom söderort enligt Mäklarstatistik
uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid betalningstidpunkten

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom söderort enligt Mäklarstatistik
uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid uppgörelsetidpunkten

Därutöver skall bolaget betala samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2009-2010 och första inflyttning till år 2010-2011.

Risker och osäkerhetsfaktorer

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering, vilar på bolaget. Övriga risker i projektet, är bl.a. närhet till tunnelbanespår och närliggande vägar som kan medföra risker och buller. Detta kommer att utredas närmare under planarbetet.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att säljas. Inkomsterna vid försäljningen av marken beräknas till ca 90 mnkr (vid 120 lgh), varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen vilar på Bolaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lgh till staden om 700 tkr/lgh. Stadens utgifter/inkomster för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. Allmänhetens tillträde till gångvägar kommer att säkras i plan. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

Projektet har, enligt kontorets bedömning god ekonomi över stadens genomsnitt för exploatering.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från tunnelbana samt närliggande vägar samt att allmänhetens tillträde till gång- och parkstråk bevaras. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på närområdet förutom en viss ökning av biltrafiken på närliggande gator.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och de värdefullaste träderna, om möjligt, sparas, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnderna förstärka närliggande park- och naturmarksområden. Särskilt viktigt är det att förstärka gångvägsförbindelse till Skärmarbrink tunnelbanestation.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten inom området kommer inte att förändras p.g.a. exploateringen.

-Måluppfyllelse- och näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensivifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen, samt stadsdelsnämndens gruppledare som lämnat följande utlåtanden:

Kd, M, Fp och V, S och Mp tillstyrker alla markanvisningen. Överlag önskas att grönområdet görs mer tillgängligt för allmänheten och att kontoret ser över gång- och parkvägar i området.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Bolaget bekostar planläggningen och tecknar eventuellt planavtal.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet medför ett fint och välbehövligt tillskott av större lägenheter i Johanneshov i ett kollektivnära läge. I och med exploateringen önskar kontoret rusta upp parkmarken samt se över gång- och parkstråken som leder från Hammarbybacken upp till kv Pilastern. Gångförbindelsen till Skärmarbrinks tunnelbanestation bedöms också som en möjlighet att förbättra.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar ca 3700 kvm av Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Johanneshov till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

SLUT

Bilaga 1 – Ortofoto där markering i rött avser område aktuell för markanvisning.

