EXPLOATERINGS KONTORET

2007-12-11
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-513-02329

Maria Tingström
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-01-24

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 45 radhus vid Gällerstagränd och vid korsningen Olshammarsgatan/Gällerstagränd i Hagsätra. Området är idag obebyggd naturmark som delvis är planlagt som skogsmark och del av området är icke planlagt.

Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering (inriktningsbeslut) kan tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre än 10 mnkr. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till

Bilaga 1: Ortofoto

staden. Marken ska överlåtas till byggherren med äganderätt och Byggnadsfirman Erik Wallin AB betalar 950 000 kr/radhustomt exkl. VA enligt förslag till markanvisningsavtal.

Expertrådet har behandlat ärendet 2008-01-16.

Bakgrund

Byggnadsfirman Erik Wallin AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 45 radhus i stadsdelen Hagsätra.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Älvsjö 1:1 är avsedd för skogsmark samt område som icke är planlagt. Området består av naturmark och utgör en förlängning av Älvsjöskogen.

Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus i kopplade lameller om fyra våningar och radhus från 1960-talet. På andra sidan kommungränsen, i Huddinge kommun, är det småhus som dominerar. I Hagsätra är andelen bostäder i flerbostadshus 93% resp. 7% i småhus. I stadsdelen finns det en blandad fördelning av storlekar på lägenheter.

I USK:s statistik för Hagsätra per den 31/12 2006 är ca 30 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 37 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har knappt 33 % av lägenhetsbeståndet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen. När köpeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett beslut om försäljning, troligtvis under första halvåret 2009.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 45 radhus i två våningar. Radhusen kommer att upplåtas med äganderätt alt. bostadsrätt. Skalan på den nya bebyggelsen anpassas till den övriga bebyggelsen i området och parkeringsbehovet avses lösas med markparkering. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

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. Marken föreslås överlåtas till bolaget med äganderätt.

Det överenskomna priset för radhustomterna är 950 000 kr per tomt exkl. VA. Enligt avtalet får bolaget rätt att dela upp bebyggelsen i två etapper med maximalt ett års förskjutning för etapp två.

Bolaget har under de senaste åren fått tre markanvisningar om totalt 140 lägenheter i Stockholm. PEAB och Mälardalens tomt har sökt markanvisning i aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Inkomsterna i projektet utgörs av försäljning av marken. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset som parterna har kommit överens om är för radhustomterna 950 000 kr per tomt exkl. VA.

Köpeskillingens storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutveckling i söderort. Expertrådet har behandlat ärendet 2008-01-16 (dnr E2007-383-1757).

Bolaget skall stå för plankostnader, VA-anslutning och samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet. Samtliga gator i projektet förutsätts bli kvartersgator och skall bekostas och anläggas av bolaget. Bolaget skall även stå för flytt av parkeringsplatsen som hör till fastigheten Höstvetet 1 och brf Höstvetet. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta mindre än 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens utgifter 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. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

-Risker

Två större vattenledningar löper igenom det område som är aktuellt för markanvisning vilka i sin tur kan komma att påverka utformning samt placering av den föreslagna gatan samt husen. Bolaget har etablerat en kontakt med Stockholm vatten och under planprocessen kommer denna fråga att utredas vidare.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om det finns särskilda delar av den ianspråktagna naturmarken som bör bevaras och utvecklas med hänsyn till dess lokala rekreationsvärde samt om värdefulla träd bör skyddas. Kontorets bedömning är att den nya bebyggelsen medför en viss ökning av biltrafiken i närområdet, men att den är av ringa karaktär.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som ianspråktas för exploatering har idag ett visst värde ur rekreations- och natursynpunkt. Enligt kontoret bör medel avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelen/stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden samt genomföra trygghetsförbättrande åtgärder. Kontoret avser att återkomma med förslag till åtgärder i samband med planremissen.

- Tillgänglighet
Projektet bedöms klara stadens riktlinjer. Varje radhus kommer att ha en parkeringsplats i anslutning till byggnaden.

-Måluppfyllelse
Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen
Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn
Nya lägenheter samt radhus ger barnfamiljer möjlighet att stanna i stadsdelen när en större eller annan typ av bostad önskas.

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 2010 och första inflyttning till 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt fjärde kvartalet 2008. När köpeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om försäljning, preliminärt andra kvartalet 2009.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

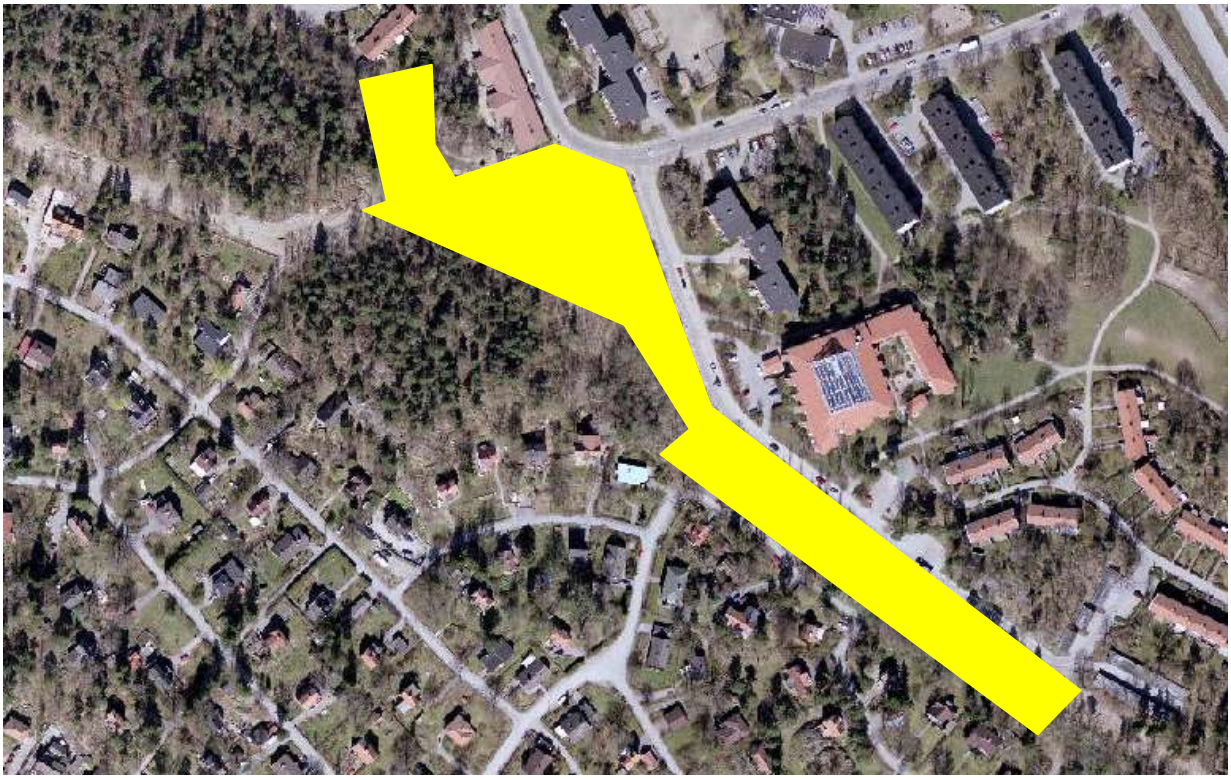
Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är bra att området kompletteras med nya lägenheter och radhus vilka kommer att upplåtas med äganderätt alt. bostadsrätt. Då antalet

flerbostadshus är hög inom stadsdelen är ett tillskott på fler radhus positivt. Markområdet utgör idag en barriär vid kommungränsen mellan Stockholm och Huddinge. Genom att bebygga området skapas en kontakt över kommungränsen som kan stimulera passager.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal mellan Staden och Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Slut



Ortofoto med markering över ungefärligt område aktuellt för markanvisning.