



Malén Wasting
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten
Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i
Hammarbyhöjden till F R Byggmästargruppen AB och
Sandellsandberg Fastigheter AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 till F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter 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

Exploateringskontoret har anordnat markanvisningstävling gällande markpris för bostäder inom fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Kontoret har i den tidiga miljöbedömningen och i samråd med stadsbyggnadskontoret bedömt att marken lämpar sig för bostadsbebyggelse. Högsta anbudet, 11 600 kr/kvm ljus BTA, har lämnats in gemensamt av F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB som nu föreslås få

Bakgrund

Översiktskarta



2(7)

Ortofoto



Hammarbyhöjden byggdes ut huvudsakligen mellan 1936-1939. Andelen små lägenheter i Hammarbyhöjden är mycket stor. Ca 73 % av lägenheterna utgörs av en- och tvårumslägenheter och ca 20 % av lägenheterna är trerummare (USK, avser statistik år 2006). Andelen hyresrätter i Hammarbyhöjden är 59 % där allmännyttan förvaltar 17 % och bostadsrätterna utgör 41 % av lägenhetsbeståndet.

Aktuella förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden är vid Pelargatan till Veidekke (130 st bostadsrättslägenheter) och vid Palandergatan till JM (70 st bostadsrättslägenheter).

Tidigare beslut

Detta är det första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisningstävling

Kontoret har i inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt på platsen till ca 40 lägenheter. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 75 företag. Kontoret har fått in 17 st anbud, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud.



Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/kvm BTA)	Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/kvm BTA)
Anbudsgivare nr 1	11 600	Anbudsgivare nr 10	6 700
Anbudsgivare nr 2	9 566	Anbudsgivare nr 11	6 550
Anbudsgivare nr 3	9 250	Anbudsgivare nr 12	6 500
Anbudsgivare nr 4	9 100	Anbudsgivare nr 13	6 250
Anbudsgivare nr 5	9 100	Anbudsgivare nr 14	6 200
Anbudsgivare nr 6	9 000	Anbudsgivare nr 15	5 500
Anbudsgivare nr 7	8 500	Anbudsgivare nr 16	4 300
Anbudsgivare nr 8	7 000	Anbudsgivare nr 17	1 500
Anbudsgivare nr 9	6 800		

Högsta anbudet har lämnats av in gemensamt av F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB, nedan kallat Bolagen, varför kontoret föreslår att marken anvisas gemensamt till dessa bolag. Anbudet ligger på 11 600 kr/kvm ljus BTA.

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. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med bolagen i enlighet med sedvanliga villkor, samt i överensstämmelse med tävlingsförutsättningarna (bilaga 1).

Markanvisningen möjliggör för bolagen att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljningen ska priset vara 11 600 kr/kvm ljus BTA baserat på byggrätten enligt blivande detaljplan. Köpeskillings storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för tiden mellan tidpunkten för anbudet och betalningstidpunkt. Parkering för bostäderna skall ske i garage under mark och gällande parkeringsnorm är 1,0 bilplatser per lägenhet.

Bolagen har under 2007 inte fått någon markanvisning.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 6 februari 2008.

Utöver de inkomna anbudena har Veidekke och Småa tidigare sökt markanvisning för Hydrografen 1.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken i enlighet med anbudet. Exploateringen kan förväntas ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens utgifter i projektet bedöms vara små varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Kostnader för eventuella markföreningar som kan kopplas till bensinstationens verksamhet ska det bensinbolag som bedriver verksamhet inom Hydrografen 1 stå för. 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 Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

-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 markföreningar från bensinstationen, buller från biltrafik samt tunnelbanan samt omhändertagandet av dagvatten. Marken består till största del av lera och omöjliggör lokalt omhändertagandet av dagvatten. Vid projektets utformning måste hänsyn tas till Hammarbyhöjden speciella bebyggelsekaraktär. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon större miljöpåverkan utan att kompensation behöver ske.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består idag av en bensinstation samt tillhörande parkering och av en grönyta med gräs och en del träd. Området bedöms inte ha några särskilda landskaps- eller rekreativvärden. Mot bakgrund mot detta bedömer kontoret att marken kan tas i anspråk för bebyggelse.

- Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.



-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet är också i linje med målet om att arbeta för god konkurrens bland byggherrar i Stockholm

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidsplan

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

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med program- eller detaljplaneremiss, preliminärt i mitten av 2008. I samband med att överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering träffas med Bolaget kommer exploateringsnämnden att få fatta beslut om detta, preliminärt i mitten av 2009. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen kräver en ny detaljplan, varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig



förtätning av stadsdelen. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med förutsättningarna i anbudet, samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut