



Nils Tunving
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 269 29
nils.tunving@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Teodoliten 1 och Måttstocken 1 i Fagersjö till ByggVesta Bo Teodoliten AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Teodoliten 1 och Måttstocken 1 till ByggVesta Bo Teodoliten AB för upplåtelse med tomträtt.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

ByggVesta Bo Teodoliten AB föreslås anvisas fastigheterna Teodoliten 1 och Måttstocken 1 i Fagersjö för att bygga 46 lägenheter. Upplåtelseformen är hyresrätt och marken upplåts med tomträtt. Byggstart planeras till år 2010. Bolaget får den reducerade tomträttsavgälden vilket ger en intäkt för staden om 4 340 000 kr. Utgifterna för projektet uppskattas till 7 mnkr. Exploateringen medför ett underskott för staden, omkring 2,6 mnkr. Upprustningen av den nedslitna lekplatsen vid stranden och strandpromenaden är en kompensation för ianspråktagen grönyta.



Bakgrund/Tidigare beslut

Teodoliten 1 (bilaga 1) anvisades efter anbudstävling till HSB 2001-05-29 som projekterade för bostäder men drog sig ur projektet när marknaden för bostadsrätter började vika. Wallenstam har studerat läget men bedömt att projektet ligger alltför långt ifrån deras övriga bestånd av hyresrätter för att kunna drivas rationellt. Därefter inkom ByggVesta AB med en ansökan om att bygga hyresrätter.

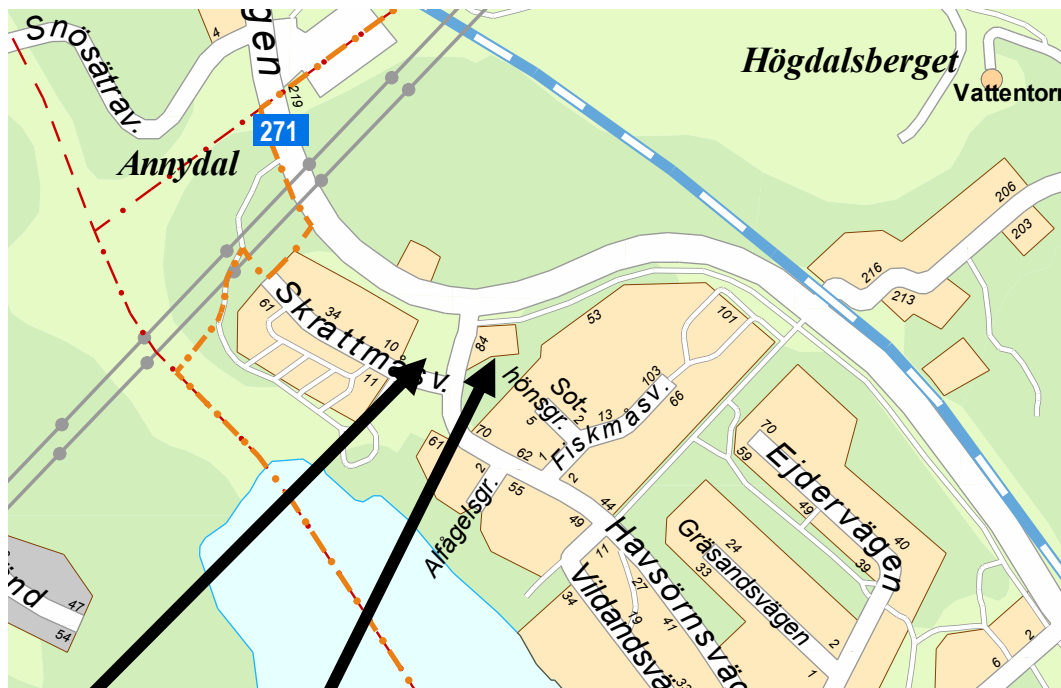
Måttstocken 1 är en fastighet som bildats mitt emot Teodoliten 1, en utvidgning av projektet som initierades under planprocessen. Nämnden behandlade planremissen 2005-06-23 och planen har vunnit laga kraft.

Förslag till markanvisning

Markanvisningsavtal tecknas normalt ett par år innan detaljplanen är klar och en överenskommelse om exploatering strax innan detaljplanen antas. Nu har detaljplanen vunnit laga kraft vilket gör det naturligt att efter nämndens beslut om markanvisning istället teckna en överenskommelse om exploatering. Något markanvisningsavtal behöver därmed inte upprättas. ByggVesta Bo Teodoliten AB har undertecknat exploateringsöverenskommelsen som följer sedvanliga villkor. Bolaget ska bygga 46 hyresrättslägenheter och marken upplåtas med tomträtt. Moderbolaget ByggVesta AB har också skrivit på överenskommelsen och har därmed solidariskt ansvar för att genomföra projektet.

Detaljplanen har vunnit laga kraft och omfattar två fastigheter som bolaget anvisas: Teodoliten 1 och Måttstocken 1. Bolagets skisser redovisar sammanlagt 46 lägenheter. Utformningen följer befintlig detaljplan.

Projektet innehåller 0,96 parkeringsplatser per lägenhet. Detaljplanen föreskriver en plats per lägenhet men projektet innehåller en stor andel smålägenheter vilket ger ett godkänt antal platser per rumsenhet.



Måttstocken 1 och Teodoliten 1



Konsekvenser

-Ekonomi

Då bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Staden flyttar ledningar, tar bort bussfickan, förbättrar trafiksäkerheten vid ett övergångsställe och rustar upp lekplatsen vid stranden. Utgifter för inlösen av mark för att skapa en sammanhängande strandpromenaden nedanför fastigheterna belastar också projektet.

Bolaget får den reducerade tomträttsavgälden vilket ger en intäkt för staden om 4 340 000 kr. Utgifterna för projektet uppskattas till 7 mnkr. Exploateringen medför ett underskott för staden, omkring 2,6 mnkr. Projektet hade ursprungligen ett överskott, vilket reducerades när staden valde att inte sälja marken till en bostadsrättsbyggare. Underskottet uppstod i samband med att staden beslutade att reducera tomträttsavgälden.

Teodoliten 1 har varit en Shell-mack vilket innebär att Shell är ansvarigt för eventuella markföroreningar. Området har sanerats och kontrollerats i enlighet med gällande lagstiftning. Staden har gjort kompletterande markundersökningar i samband med planarbetet för att minska risken för att nya föroreningar upptäcks under byggtiden.

Genomförandebeslut kommer att fattas av kontoret på delegation. Därmed kommer exploateringsnämnden inte att fatta fler beslut angående projektet.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2010 och första inflyttning till år 2011.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Fastigheten Måttstocken 1 ianspråktar en gräsmatta vid Havsörnsvägen som varit parkmark. Som kompensation har strandpromenaden nedanför fastigheterna fogats ihop till en längre sammanhängande promenadväg genom inlösen och nybyggnad av ca 75 meter gångväg i enlighet med gällande detaljplan. Lekplatsen vid vattnet kommer att rustas upp.

- Tillgänglighet

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en

tillgänglig och användbar utemiljö. Ombyggnad av övergångsstället ger en förbättrad tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till butikerna i Fagersjö. Nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden och bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Lekplatsen vid sjön och strandpromenaden som bekostas av projektet förbättrar för barnen i området. Gräsmattan som Måttstocken 1 tar i anspråk minskar utrymmet för utelek men möjligheten till lek på gräsmattan söder om Måttstocken finns kvar.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har förankrat utbyggnadsförslaget hos stadsbyggnadskontoret i samband med bolagets omprojektering av bostadshusen. Trafikkontoret har godkänt förändringarna i gatumiljön.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar de två fastigheterna till ByggVesta Bo Teodoliten AB.

Slut