



Maria Tingström
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Proberaren 1 i Bagarmossen till Nya ByggVesta AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Proberaren 1 till Nya ByggVesta AB och godkänner av bolaget undertecknat markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringskontoret anordnade i april 2008 en markanvisningstävling för ett flerbostadshus inom fastigheten Proberaren 1, invid korsningen Emågatan/Byälsvägen i stadsdelen Bagarmossen. Hökerum Bygg AB lämnade det högsta anbudet och fick markanvisning för byggande av ca 30 lägenheter. Efter långtgående diskussioner hamnade projektet i ett läge där kontoret, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Hökerum Bygg AB, valde att avbryta arbetet.



Under vintern 2011 har Nya ByggVesta AB inkommit med en markanvisningsansökan för Proberaren 1 och kontoret har beslutat att gå vidare med en markanvisning om uppförande av ca 30 hyresrättslägenheter till bolaget. Marken avses att upplåtas med tomträtt. Kontoret är positivt till förslaget som ger ett välbehövligt tillskott på bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur. Området är idag obebyggd mark som är planlagd för garageändamål.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms uppgå till cirka 3 mnkr vilket innebär att genomförandebeslut kan tas av kontoret enligt gällande delegation. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 %.

Bakgrund

I Bagarmossen, invid korsningen Emågatan/Byälsvägen, ligger fastigheten Proberaren 1, avsedd för garageändamål enligt gällande detaljplan. Markområdet utgörs idag av en obebyggd yta med blandskog. Både exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser att fastigheten är lämplig för bostadsbebyggelse.



Bild 1. Översiktskarta

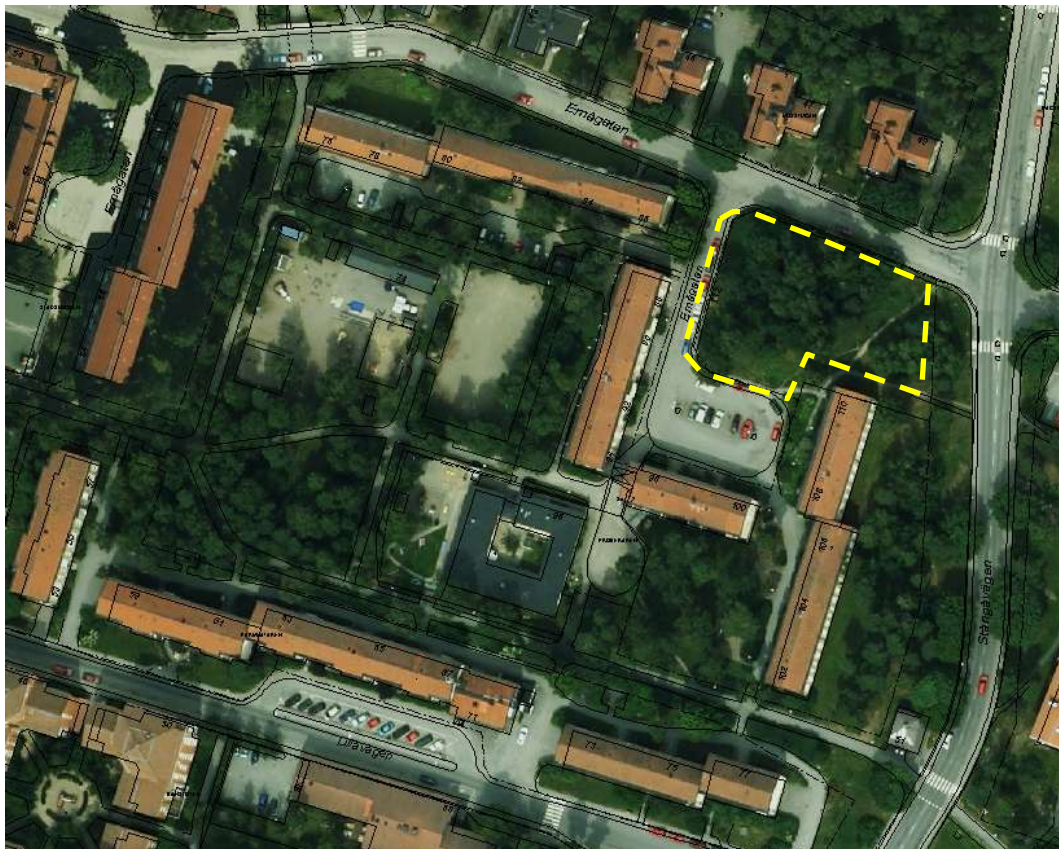


Bild 2. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med gula streckade begränsningslinjer.

I stadsdelen Bagarmossen består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus i lameller och punkthus från 1950-talets samt viss kompletteringsbebyggelse från huvudsakligen 1970. Huvuddelen av bostadsbeståndet i stadsdelen är flerbostadshus, endast 7 % av bostadsbeståndet i Bagarmossen är småhus. I flerbostadshusen är 70 % hyresrätter, varav två tredjedelar är allmännyttans.

Det har tillkommit ett 20-tal radhus i stadsdelen sedan 2006. På Ljusnevägen strax intill den föreslagna exploateringen har såväl småhus som flerbostadshus uppförts under senare delen av 2000. Planering pågår för ytterligare förtätning av stadsdelen. Markanvisningar har lämnats till Byggnadsfirman Erik Wallin AB för cirka 10 radhus och Einar Mattsson för cirka 20 radhus där planering nu pågår. Svenska Bostäder har en markanvisning som redovisades i nämnden i maj 2011. Utredningar för nya bostäder pågår även för den delvis nedlagda Bergholmskolan och dess närområde.

ByggVesta AB har sedan 2007 fått 5 st markanvisningar motsvarande ca 375 lägenheter i Stockholms stad.

Tidigare beslut

Aktuellt område har tidigare varit på förslag att bebyggas.

- Gatu- och fastighetsnämnden anvisade i november 2003 området till AB Stockholmshem. Ett förslag till detaljplan för fastigheten Proberaren 1 m.m., Dp 2004-04169-54, upprättades av stadsbyggnadskontoret och planen ställdes ut under hösten 2006. Remiss av planförslaget var uppe i marknämnden 2005-12-15 (dnr M2005-512-01124). I maj 2007 återlämnade AB Stockholmshem markanvisningen eftersom bolaget inte kunde få en rimlig ekonomi i projektet med den utformning som detaljplanen hade då.
- Inriktningsbeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2003-11-11 (dnr 01-411-88-59).
- Exploateringsnämnden anvisade i april 2008 marken till Hökerum Bygg AB efter att bolaget lämnat det högsta anbudet i en markanvisningstävling som kontoret anordnade. Efter ett gemensamt beslut mellan kontoret, Stadsbyggnadskontoret och Hökerum Bygg AB avbröts arbetet och bolaget återlämnade markanvisningen. Något plansamråd hölls inte för det förslag som Hökerum Bygg AB tagit fram.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första och enda redovisningen för exploateringsnämnden i detta ärende. Planförslaget ska ut på förnyat samråd och därefter utställning och antagande i Stadsbyggnadsnämnden.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Den nya bebyggelsens parkering löses genom ett underjordiskt garage. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av bolaget.

ByggVesta AB har tidigare byggt hyresbostäder genom det helägda dotterbolaget ByggVesta Bo AB. För varje nytt projekt har ett nytt underliggande bolag startats vilket har ägts till 80% av ByggVesta Bo AB och till 20% av Nordfeldt Fastigheter AB. I syfte att åstadkomma en förenkling/förbättring genomfördes en omstrukturering av koncernen i slutet av 2010. Innebörden av omstruktureringen blev att ett nytt moderbolag bildades (Nya ByggVesta AB, vilket är under namnändring till ByggVesta AB), vilket är delägt 80/20 mellan ByggVesta AB (under namnändring till Stellar Sweden) och Nordfeldt Fastigheter AB. Under detta nya moderbolag har lagts samtliga projekt/fastigheter i separata bolag, nu ägda till 100%. Överenskommelse om exploatering kommer sedan att tecknas med det nya moderbolaget och med det helägda dotterbolag som bildats för just detta specifika projekt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens kostnader i projektet utgörs av anslutningsavgifter för VA, projektadministration samt kompensation för att en tidigare obebyggd fastighetsmark ianspråkats, förslag är bl.a. upprustning av parkleken Brödkaveln, strax väster om Proberaren 1.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via Exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Inriktningsbeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2003-11-11 (dnr 01-411-88-59). Utgifterna bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka nämnvärt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 1 mnkr motsvarande 42 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 %. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,30.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms inte öka. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 134 tkr per år.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att Bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram en projektutformning som leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Markområdets avgränsning och uppskattad bygggrätt är preliminär och kan komma att ändras under detaljplaneprocessen. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagen bebyggelse planeras på fastighetsmark planlagd för garageändamål, vilken utgörs av naturmark med

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



blandskog. Inga kända markföroreningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom området.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den mark som avses att exploateras utgörs idag av fastighetsmark vilket medför att någon grönyta, planlagd som park eller naturområde, inte ianspråktagas och därmed är någon egentlig kompensation inte aktuell. Vegetationen består av tall, björk, lönn och oxel. Kontoret föreslår att medel avsätts för upprustning av parkleken Brödkaveln, parkvägar och gräsytor i området. Detta upprustningsförslag har ingått i tidigare beslut fattade av gatu- och fastighetsnämnden (inriktningsbeslut) samt marknämnden (remiss av planförslag) och ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

- Påverkan på barn

I och med ett förslag om upprustning av parkleken Brödkaveln bedöms projektet ha en positiv påverkan på barn. Den planerade bostadsbebyggelsen ligger vid delvis trafikerade vägar varför det i det fortsatta planeringsarbetet är angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning.

-Måluppfyllelse samt näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under byggtiden.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Markanvisningen sker till Nya ByggVesta AB, den efterföljande överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att tecknas med ett till Nya ByggVesta AB helägt dotterbolag, ByggVesta Proberaren AB. Bolagen svarar solidariskt för åtaganden i överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Tomträttsavtalet kommer att tecknas med ByggVesta Proberaren AB. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2015. Planremissen besvaras och genomförandebeslut tas enligt kontorets delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen om projektet. Samtliga

stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen sker inom ett idag obebyggt område som utgörs av fastighetsmark, i gällande plan avsett för garageändamål. Kontoret bedömer att området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse med dess goda kommunikationer, närhet till centrum, idrottsplats, skolor och Nackareservatet. Projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen.

Projekten bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna och ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar markområdet invid korsningen Emågatan/Byälvsvägen för bostadsändamål till Nya ByggVesta AB.

Slut