

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59**Till**
Exploateringsnämnden
2014-09-25

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Maxera Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 till Maxera Bostad AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Maxera Bostad 10 AB har ansökt om markanvisning för ett område inom del av fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Marken är idag en obebyggd skogshöjd omgiven av bostäder.

Maxera Bostad 10 AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 800 kr per ljus BTA. Maxera Bostad AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Maxera Bostad 10 AB ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i markanvisningsavtalet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 23,2 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-09-17.

Bakgrund till markanvisningen

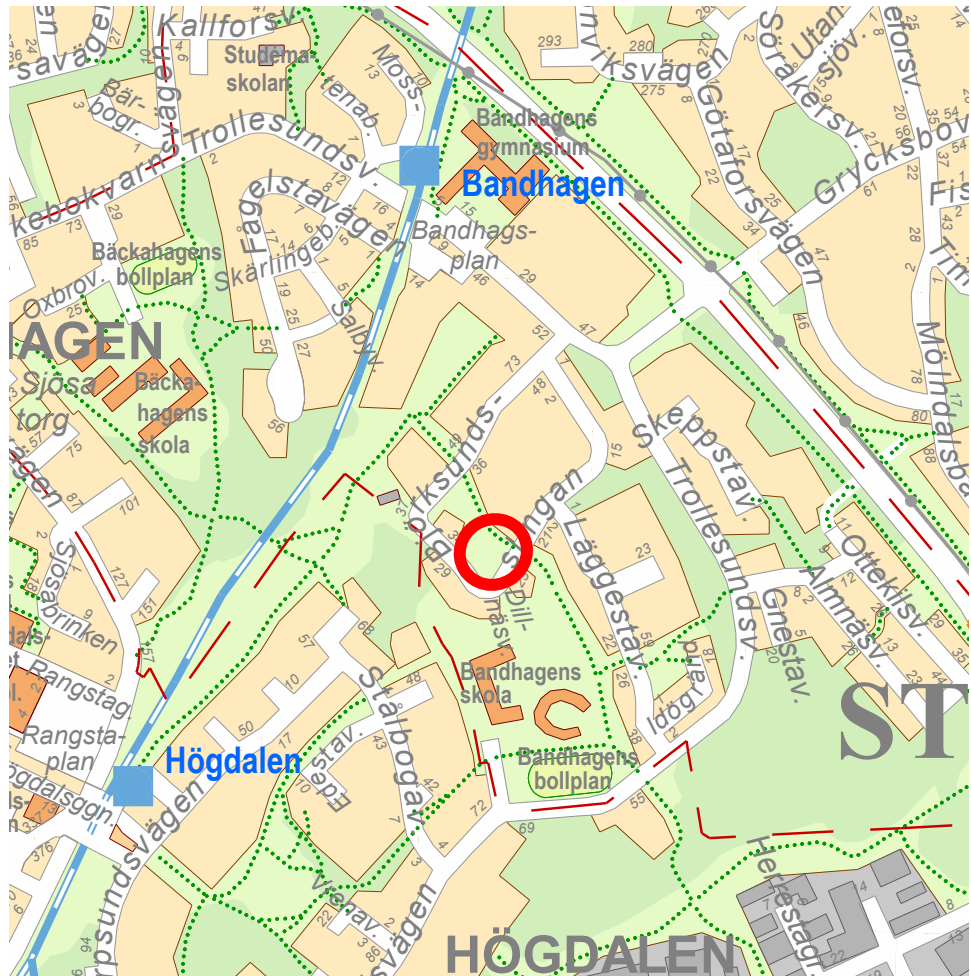
Exploateringsnämnden har 2012-05-24 markanvisat samma plats till NCC Boende AB. NCC Boende AB har valt att återlämna markanvisningen. NCC hade tidigare övertagit projektet av Husab Fastigheter AB, som fått platsen genom markanvisning i exploateringsnämnden 2009-04-21. Efter en förändring i ägarstrukturen inom Husab visade det sig svårt för Husab att genomföra projektet och de återlämnade markanvisningen.

Marken är idag en obebyggd skogshöjd omgiven av bostäder. Inom planområdet gäller stadsplan för del av stadsdelen Örby (Bandhagen), Pl. 3796, fastställd 1950-11-18, där området utgörs av parkmark.

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett detaljplanearbete för ny detaljplan. Detaljplaneförslaget har varit ute på plansamråd under november till december 2011.

Marken har valts att direktanvisats till Maxera Bostad 10 AB, nedan kallad Bolaget, för nybyggnation av cirka 40 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Då Bolaget vill överta projektet och förfölja pågående detaljplanearbete har direktanvisning valts.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått tre markanvisningar om totalt cirka 270 lägenheter.



Markanvisningens läge i stadsdelen

I Bandhagen är 96,5 av bostäderna i flerbostadshus. Ca 71 % av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60 % 1:or och 2:or.

Det har tillkommit ett 80-tal radhus i stadsdelen de senaste åren genom markanvisningar till Järntorget och Riksbyggen. Mark har anvisats för 50 småhus i juni 2009 i kv Kopieramen till Peab.

I kv Ramsökaren har Svenska Hus i Stockholm AB under 2000-talet byggt ca 120 hyreslägenheter i Bandhagens före detta gymnasium och nyligen ett nytt hus, ca 30 hyreslägenheter. De ska påbörja utbyggnaden av ca 10 lägenheter i aulan.

2010 anvisades mark för 80-150 bostadsrätter i kv Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB (BORIS). 2011 fick BORIS en utökad markanvisning på ca 80 hyreslägenheter i samma område. Samtidigt anvisades Svenska Hus i Stockholm AB ca 70 hyreslägenheter i kv Diabilden.

2012-03-15 markanvisades 50 hyreslägenheter till AB Familjebostäder i kv Färgfilmen.

2014-04-10 markanvisades cirka 70 bostadsrättslägenheter på Örby 4:1 intill kvarteret Framkallningen och Tollesundsvägen till Wallenstam AB.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2012-05-24 beslutat om att markanvisa aktuellt område till NCC Boende AB.

Exploateringsnämnden har 2009-05-14 beslutat om att markanvisa aktuellt område till Husab Fastigheter AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2010-09-29. Samråd genomfördes 2011-11-07 tom 2011-12-30.

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2012-09-27.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Förslaget innebär två lamellhus som är vinklade mot vägen, Björksundsslingan, med lokal i bottenvåningen och ett helt underbyggt garage.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-09-17.

Ortofoto över aktuellt område bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga.

Bolaget har tecknat ett markanvisningsavtal. Av markanvisningsavtalet framgår att priset för kvartersmarken vid försäljning skall vara för bostäder 5 800 kronor per m² ljus BTA.

Av markanvisningsavtalet framgår också att Bolaget är ett helägt dotterbolag till Maxera Bostad AB (org.nr 556260-2671). Maxera Bostad AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal och överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal som Staden och Bolaget kan komma att ingå för detta markområde.

Plan

Exploateringen kräver ny detaljplan. Plan är beställd och stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett detaljplanearbete för ny detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 800 kr per ljus BTA.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet stämmer väl överens med Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet bidrar till målet att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012 och därefter 4 000 lgh/år samt att värna blandade upplåtelseformer.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är anpassningen till Bandhagens kulturhistoriska värden. Kontorets bedömning är att

bebyggelsen inte medför någon väsentlig påverkan på övriga områden. Platsen är lämplig för bebyggelse då de nya bostäderna får närhet till service, kommunikationer och rekreationsområden i en bullerfri miljö utan att viktiga grönytor tas i anspråk.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsen kommer att ta ca 1600 kvadratmeter parkmark i anspråk. Parkeringen kommer att lösas i garage, vilket begränsar intrånget i grönytan. I Landskapsanalys för Bandhagen-Högdalen från 2006 finns flera förslag på hur de ekologiska och rekreativa sambanden och värdena kan förstärkas. Någon av de åtgärderna bör genomföras för att kompensera för det aktuella intrånget och kommer att utredas vidare i planarbetet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan bör kunna utredas och lösas i det kommande planarbetet.

Påverkan på barn

Påverkan på barn får behandlas i det fortsatta planarbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har utvecklats på ett bra sätt under planprocessen och att det kommer att bidra till en god utveckling för Bandhagen. Därför anser kontoret att det är positivt att Maxera Bostad 10 AB nu övertar projektet och driver det vidare, i princip där NCC lämnat projektet.

Slut

Bilagor

Ortofoto