



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-09-11

Markanvisning för bostäder invid Ålgrytevägen inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder invid Ålgrytevägen inom del av fastigheten Sättra 2:1 till FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Bolagen.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringskontoret anordnade i juni 2008 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet i stadsdelen Bredäng. Området om ca 1 800 kvm bedöms kunna inrymma ca 30 lägenheter i två flerbostadshus.

FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB (nedan kallade Bolagen) har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisning för byggande av preliminärt två flerbostadshus i 3-4 våningar.

Enligt inlämnat anbud betalar Bolagen 7 900 kr/m² ljus BTA. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från

markförsäljningen. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 3 september 2008, dnr E2008-384-1267.

Bakgrund

I Bredäng ligger ett markområde invid Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser lämpligt för bostadsbebyggelse. Kontoren bedömer att två flerbostadshus i 3-4 våningar kan vara möjligt på platsen. Under juni månad 2008 anordnade exploateringskontoret en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för flerbostadshus på platsen.



Bild 1. Översiktskarta

Det aktuella markområdet, om ca 1 800 kvm, gränsar till Ålgrytevägen i söder, av kvarteret Vårfrugillet i öster och av ett skogsområde i nordväst. För området gäller en stadsplan från 1971 (Pl 6593) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av naturmark.



Bild 2. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med vita begränsningslinjer

I stadsdelen Bredäng består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus som uppfördes under åren 1962 till 1967. Enligt statistik från USK, 2007-12-31, uppgår fastighetsbeståndet i Bredäng till ca 3 980 bostäder varav 91 % i flerbostadshus och 9 % i småhus. Av samtliga bostäder i stadsdelen utgörs 9 % av 1 rum och kök, 21 % av 2 rum och kök, 47 % av 3 rum och kök, 16 % av 4 rum och kök samt 8 % av 5 eller fler rum och kök. I flerbostadshusen är 85 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 15 % med bostadsrätt.

Inom stadsdelen Bredäng markanvisade exploateringsnämnden i beslut den 12 juni 2008 mark inom fastigheten Sättra 2:1 till Byggvesta Bo Bredäng AB för bostäder i Bredäng centrum.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2004 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett områdesprogram för de fyra stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Under 2006 skickade stadsbyggnadskontoret över ett programförslag på remiss för stadsdelsnämndsområdet som marknämnden svarade på den 16 november 2006. 2007-09-06 godkände stadsbyggnadsnämnden programförslaget. Det aktuella markanvisningsområdet finns med i



områdesprogrammet som ett konkret förslag på bebyggelseområde för flerbostadshus.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första kvartalet 2009.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling, se bilaga 1, angivit en uppskattad bygg rätt på ca 30 lägenheter. Avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr/m² ljus BTA.

Inbjudan till markanvisningstävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 85 exploatörer. Kontoret har fått in 8 st anbud, vilka redovisas nedan:

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/kvm ljus BTA
FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB	7 900 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 2	6 100 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 3	4 275 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 4	4 200 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 5	4 055 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 6	3 400 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 7	2 700 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 8	1 500 kr/kvm ljus BTA

Högsta anbud har lämnats av FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB, nedan kallade Bolagen, och kontoret föreslår att markområdet anvisas till dessa bolag. Anbudet ligger på 7 900 kr/m² 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).

Bolagen skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljningen ska priset vara 7 900 kr/m² ljus BTA baserat på bygg rätten 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 platser per lägenhet. Bolagen skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolagen bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 3 september 2008, dnr E2008-384-1267.

Bolagen har under de senaste åren fått en markanvisning om totalt 40 lägenheter. Utöver de inkomna anbudena har Järntorget Bostad AB, Svenska Hem i Bromma AB och Skanska Nya Hem AB tidigare sökt markanvisning för aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken i enlighet med anbudet. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration samt kostnader för eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte öka drift- och underhållskostnaderna för trafiknämnden eller Skärholmens stadsdelsnämnd.

All ekonomisk risk avseende Bolagens del av projekteringen åvilar Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Området som föreslås markanvisas omfattar ca 1 800 kvm och utgörs av naturmark. Nordväst om området ligger Sätterskogens naturreservat som bildades 12 juni 2006.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagen bebyggelse minskar den totala ytan naturmark som Sätterskogens naturreservat och omkringliggande grönytor utgör men anses inte ha någon större påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö. I och med det närliggande naturreservatet, Mälarhöjdens strandbad och Trissans parklek är området väl tillgodosett med rekreationsområden. Den närliggande stigen ner till Bredängs badväg föreslås ligga kvar.



Buller från Ålgrytevägen liksom lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas vidare liksom skyddsavstånd till den befintliga kraftledningen. Inga kända markföroreningar finns inom området.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Frågan om lämplig kompensation kommer att utredas närmare i det fortsatta arbetet och redovisas i planremissen. Förslag på grönkompensation kan dock vara ny beläggning på motionsslingan i Bredäng samt friläggande av ekar och slyrensning i området.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsen och dess eventuella påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet tillskapar bostäder i ett attraktivt läge med närhet till natur och kommunikationer.

-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.

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 Bolagen sin byggstart till andra halvåret år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första kvartalet 2009. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation inom kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiv till förslaget. Skärholmens stadsdelsförvaltning har informerats om projektet och har framfört önskemål om ett gruppboende med 6 lägenheter och gemensamma utrymmen om totalt ca 450 kvm i den nya bostadsbyggnationen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför 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 boendemiljö med närhet till vatten, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och kommunikationsmedel. Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder invid Ålgrytevägen inom del av fastigheten Sättra 2:1 till FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut