



Karl Gylje
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 82
karl.gylje@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-01-19

Markanvisning för bostäder inom del av fastighe- ten Akalla 4:1 i Akalla invid Drumsögatan till Stadsutveckling i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastighe-
ten Akalla 4:1 till Stadsutveckling i Stockholm AB och ger kontoret i
uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detalj-
planen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Exploateringskontoret anordnade under oktober 2011 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid Drumsögatan i stadsdelen Akalla. Området om ca 17 500 kvm bedöms kunna inrymma ca 30 radhus. Stadsutveckling i Stockholm AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisningen.

Enligt inlämnat anbud betalar Bolaget 620 000 kr/radhustomt. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens totala investeringsutgifter 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 8 januari 2012, dnr E2011-384-1872.



Markanvisningsområdet i rött och reservatsgränsen i grönt

Bakgrund

I Akalla invid Drumsögatan ligger ett markområde som Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har funnit lämpligt för ca 30 radhus. Under oktober 2011 anordnade Exploateringskontoret en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för radhus på platsen.

Markområdet består idag av gräsytor under en kraftledning som skall nedmonteras under 2012 i projektet "Stockholm Ström". Området gränsar i norr till bostadsbebyggelse och i söder till Järvafältets friluftsområde. För området gäller en detaljplan från 24 september 1971 enligt vilken området är avsedd för parkändamål. Utanför markanvisningsområdets men i dess direkta närhet ligger reservatet "Igelbäckens kulturresevat" antagen den 16 juni 2006 av kommunfullmäktige och hänsyn måste tas till dess reservatsföreskrifter om bla Igelbäckens avrinningsområde.

I stadsdelen Akalla består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus uppförda under senare delen av 70-talet. Enligt statistik från USK (2010-12-07) uppgår fastighetsbeståndet i Akalla till ca 4112 bostäder varav 85 % i flerbostadshus och 15 % i småhus. Av samtliga bostäder i stadsdelen utgörs 27 % av 1 rum och kök, 15 % av 2 rum och kök, 41 % av 3 rum och kök, 15 % av 4 rum och kök samt 3 % av 5 eller fler rum och kök. I flerbostadshusen är 78 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 22 % med bostadsrätt.

Inom stadsdelen Akalla har ingen markanvisning för bostäder skett de senaste tre åren.

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Stadens utgifter bedöms understiga 10 mnkr varför inriktnings- och genomförandebeslut kan tas på delegation. Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt år 2013.

Exploateringen av markanvisningsområdet möjliggörs genom nedtagandet av den kraftledningen som går genom området. Luftledningen, som skall tas ned 2012, ersätts av en jordkabel och är en del av projektet "Stockholm Ström" och leds av Svenska kraftnät, Fortum samt Vattenfall och berör ett tiotal kommuner i Stockholms län. Stockholm stad har tecknat ett avtal med kraftbolagen om att avveckla ca 45 km kraftledning inom Stockholm Stad enligt beslut i kommunfullmäktige den 20 april 2009. En förutsättning för stadens medfinansiering enligt avtalet var de bebyggelsemöjligheter som skapas när kraftledningen tas ned. Sammanlagt möjliggör avtalet uppförande av ca 830 lägenheter varav ca 260 utgörs av villor eller radhus.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling, se [bilaga 1](#), angivit en uppskattad bygg rätt på ca 30 radhus. Avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr/radhustomt.

Inbjudan till markanvisningstävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 100 exploatörer. Kontoret har fått in 4 st anbud, vilka redovisas nedan:

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/radhustomt
Stadsutveckling i Stockholm AB	620 000
Anbudsgivare nr 2	510 000
Anbudsgivare nr 3	352 000
Anbudsgivare nr 4	300 000

Högsta anbud har lämnats av Stadsutveckling i Stockholm AB, nedan kallat Bola-get, och kontoret föreslår att markområdet anvisas till detta bolag. Anbudet ligger på 620 000 kr/radhustomt. Förslaget innebär en nybyggnation av ca 30 radhus. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Markanvisningsområdet

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med högsta anbudsgivare enligt tävlingens intentioner och sedvanliga villkor.

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva exploateringsområdet. Markområdena kommer att säljas till det pris som erbjudits av Bolaget i samband med markanvisningstävlingen. Köpeskillningens storlek skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på småhus. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-01-08 (Dnr E2011-384-1872).

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Gällande parkeringsnorm är 1,45–1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholm men har genomfört ett flertal projekt i Enköpings kommun tex brf Första Kopparslagaren med 36 bostadsrätter i centrala Enköping. Bolaget är ett dotterbolag inom koncernen Mälarholmen AB som även består av EttElva-arkitekter samt MER Solution som är väl etablerat i Stockholm. Omsättningen för koncernen var under 2011 80,4 mkr.

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 Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning till år 2016.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att projektet innebär mycket liten risk. Staden har inga större investeringar som kan komma att fördyras. Risken för markföroreningar är mycket liten då området består av naturmark intill Järva friluftsområde. Troligtvis är inte heller några ledningsflyttar aktuella.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga ca 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser justering av anslutande väg, eventuell dagvattenrening för Igelbäcken samt plantering av träd.

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken och inkomsterna beräknas till ca 18,5 mnkr. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.



De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas bli oförändrade efter ett genomförande. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Övriga konsekvenser av projektet

-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 påverkan på Igelbäckens avrinningsområde samt bul-ler från Norrviksvägen och Drumsögatan.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på kulturreseptatet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreslagen exploatering tar ca 17500 kvm mark under en kraftledning i anspråk. Borttagandet av kraftledningen i sig, innebär en stor förbättring av kulturreseptatets värden och någon grönkompensation ingår därför inte i detta projekt.

-Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, bla entréer i höjd med marknivån. Exploateringen ska genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholm stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbebyggelsen i Stockholm och uppfylla målen i vision 2030.

-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.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka barns lek och utevistelse.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadesförslaget med stadsbyggnadskontoret som ser positivt på förslaget. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö nära Järva friluftsområde. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Kostnader för staden består i justering av en angörande gata, åtgärder i samband med Igelbäckens avrinningsområde samt plantering av träd. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner markanvisningen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut