



Christer Fliesberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

Markanvisning för bostäder på två områden inom delar av fastigheten Ålsten 1:1 vid kv Sägnen i Ålsten till Småa AB och Folkhem Produktion AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål på Område A inom del av fastigheten Ålsten 1:1 invid kv Sägnen till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål på Område B inom del av fastigheten Ålsten 1:1 invid kv Sägnen till Folkhem Produktion AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för områdena.
4. Nämnden beslutar om omedelbar justering

Krister Schultz

Gunnar Jensen

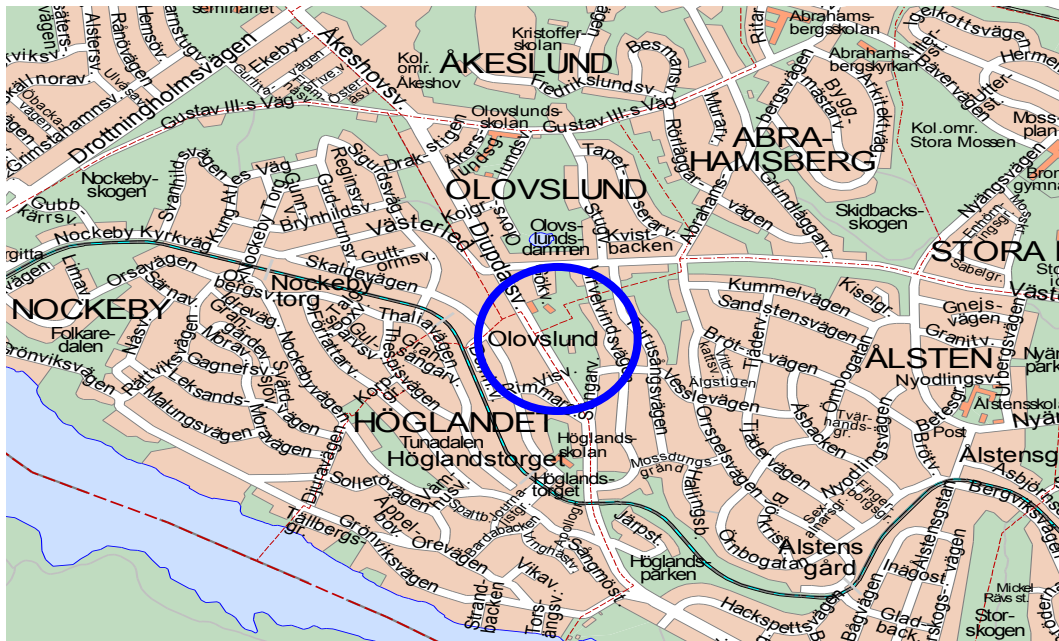
Sammanfattning

Exploateringskontoret har i november 2007 anordnat en markanvisningstävling för bostäder inom två områden invid kvarteret Sägnen vid Djupdalsvägen och Sångarvägen i Ålsten, gällande markpris för ny bostadsbebyggelse med radhus respektive flerbostadshus. Områdena har i samråd med stadsbyggnadskontoret bedömts kunna inrymma ca 10 radhuslägenheter och ca 10 lägenheter i ett mindre flerbostadshus. Högsta anbudet per radhustomt 3,3 mnkr har lämnats av Småa AB, som nu föreslås få teckna markanvisningsavtal med staden, innebärande att kvartersmarken förvärvas efter planläggning, samt att bostäderna får upplåtas med äganderätt. Högsta anbudet för lägenheter i flerbostadshus

Bilaga 1: Inbjudan till markanvisningstävling för kv Sägnen

Bilaga 2: Ortofoto

15 210 kr/kvm ljus BTA, har lämnats av Folkhem Produktion AB, som nu föreslås få teckna markanvisningsavtal med staden, innebärande att kvartersmarken förvärvas efter planläggning, samt att bostäderna får upplåtas med bostadsrätt. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 6 februari 2008. Kontoret föreslår att nämnden anvisar marken samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.



Bakgrund

Exploateringskontoret har i november 2007 anordnat en markanvisningstävling för bostäder inom två områden invid kvarteret Säggen vid Djupdalsvägen och Sångarvägen i Ålsten gällande markpris för ny bostadsbebyggelse med radhus respektive flerbostadshus.

Markområdet för radhus vid Djupdalsvägen omfattar ca 1800 kvm och området för flerbostadshus vid Sångarvägen omfattar ca 800 kvm. Marken vid Djupdalsvägen har i samråd med stadsbyggnadskontoret bedömts kunna inrymma ca 10 radhuslägenheter och marken vid Sångarvägen har bedömts kunna inrymma ca 10 lägenheter i ett mindre flerbostadshus. All parkering skall ordnas på tomtmark. För radhusen gäller en parkeringsnorm på 2,0 platser per radhustomt. För flerbostadshuset gäller en parkeringsnorm på 1,0 platser per lägenhet.

Områdena består av park/naturmark. Den nya bebyggelsen skall anpassas till befintlig vegetation och omgivande villabebyggelse.



De två områden som föreslås för bebyggelse ligger inom stadsdelen Ålsten på gränsen till stadsdelarna Olovslund, Högländet och Nockeby. Stadsdelarna domineras av villabebyggelse men även flerbostadshus med både bostadsrätter och hyresrätter förekommer, framförallt vid hållplatserna längs Nockebybanan.

Området har tidigare inte föreslagits för bebyggelse. Detta är det första tillfället för exploateringsnämnden att ta ställning i detta ärende.

Markanvisningstävling

Kontoret har i inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt på ca 10 radhustomter vid Djupdalsvägen och ca 10 lägenheter vid Sångarvägen. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kronor per tomt för radhusen respektive kr/kvm ljus BTA för lägenheterna. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 75 företag. Kontoret har fått in 13 anbud på radhus och 15 anbud på lägenheter i flerbostadshus, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud. En anbudsgivare har efter inlämnandet återtagit sitt anbud gällande flerbostadshus.



Radhus

Anbudsgivare	Erbjudet pris per tomt
Småa AB	3 300 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 2	2 800 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 3	2 700 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 4	2 420 000 kr/tomt (kedjehus)
Anbudsgivare nr 5	2 100 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 6	2 010 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 7	1 600 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 8	1 550 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 9	1 550 000 kr/tomt (parhus)
Anbudsgivare nr 10	1 325 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 11	1 050 000 kr/tomt (350 kvm)
Anbudsgivare nr 12	980 000 kr/tomt
Anbudsgivare nr 13	850 000 kr/tomt (200 kvm)

Lägenheter i Flerbostadshus

Anbudsgivare	Erbjudet pris kr/kvm BTA
Folkhem Produktion AB	15 210 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 2	13 200 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 3	13 010 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 4	13 000 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 5	11 000 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 6	10 100 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 7	10 000 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 8	9 500 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 9	9 000 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 10	8 000 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 11	6 500 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 12	6 000 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 13	5 100 kr/kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr 14	1 500 kr/kvm ljus BTA (Hyresrätt)

Högsta budet har lämnats av Småa AB respektive Folkhem Produktion AB. Kontoret föreslår att marken till vardera området anvisas till dessa bolag som lämnat högst anbud. Anbudet för radhusen ligger på 3.3 mnkr vilket ger en försäljningsintäkt om i storleksordningen 33 miljoner kronor. Anbudet för lägenheter i flerbostadshuset ligger på 15 210 kr/kvm ljus BTA, vilket med uppskattad byggrätt för området kan ge en försäljningsintäkt om i storleksordningen 15 miljoner kronor. Sammanlagt ca 48 mnkr.

Förslag till markanvisning

Markanvisningarna 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 ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av respektive exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljningen ska priset för radhusomtomterna vara 3,3 mnkr per tomt och för flerbostadshuset vara 15 210 kr/kvm ljus BTA baserat på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Köpeskillningarnas storlek ska justeras enligt de anvisningar som angetts i anbudsförutsättningarna mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt. För radhusen gäller att parkeringen skall rymmas på tomtmark med 2,0 platser per radhusomt. För flerbostadshuset gäller att all parkering skall ske på fastigheten under mark eller i garage. Gällande parkeringsnorm är 1,0 bilplatser per lägenhet. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 6 februari 2008 (E07-384-2163).

Småa har under perioden 2005 till 2007 fått markanvisning med 30 lägenheter. Under 2007 har man inte fått någon markanvisning. Folkhem Produktion AB har under perioden 2005 till 2007 fått markanvisning med 104 lägenheter. Under 2007 har man inte fått någon markanvisning.

Utöver de inkomna anbuden har Erik Hansson tidigare sökt markanvisning för radhus vid Djupdalsvägen och en intresseförening som kallar sig för Skratmåsen sökt för ett mindre bostadshus på Sångarvägen.

Kontoret har via e-post mottagit några skrivelser från personer som ifrågasätter bebyggelseförslaget. Kontoret har svarat att bebyggelsen och de föreslagna markanvisningarna kommer att prövas i sedvanlig ordning under detaljplaneprocessen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Intäkterna från försäljningen av marken förväntas ge ett överskott till staden. Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för ny bebyggelse. Utredningar och kostnader i projektet samt all ekonomisk risk för dessa åvilar Bolagen.



Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna blir inte högre än att investeringarna kan beslutas inom ramen för kontorets delegation. Projektet bedöms inte öka drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller stadsdelsnämnden.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Området utgörs av både anlagd park och naturmark. Föreslagen bebyggelse bedöms påverka rekreation, landskap och naturmiljö något i den del som berörs av husens placering. I övrigt är naturmiljön och rekreationsvärdet lokalt och övergripande väl tillgodosett.

Befintlig vegetation kommer att inventeras och hänsyn till särskilda värden tas. Buller från närliggande gator liksom lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas. Inga kända markföroreningar, fornlämningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom området. Den nya bebyggelsen skall ta hänsyn till befintlig vegetation som i möjligaste mån sparas. De nya husen skall även anpassas till omgivande villabebyggelse

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret föreslår att kompensation för ianspråktagen mark sker genom upprustning och komplettering av befintliga parkytor. Kompensationsåtgärderna tas fram i samråd med stadsdelsförvaltningen. Kontoret återkommer med förslag på åtgärder när planarbetet kommit igång.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet är också i linje med målet om att arbeta för god konkurrens bland byggherrar i Stockholm.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år och påbörjas under 2009. Byggstart kan då ske under 2011 och första inflyttning under 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med att program- och/eller detaljplaneremissen går ut på samråd. Preliminärt under 2010. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark träffas med Bolagen kommer exploateringsnämnden att få fatta beslut om detta. Preliminärt i samband med planremissen under 2010. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegationsordning.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen kräver att ny detaljplan upprättas, varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken invid kv Säggen till Småa AB och Folkhem Produktion AB. Vidare föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med förutsättningarna i anbudet och hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut