



Britta Eliasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 61
Britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-03-25

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Diabilden i Bandhagen till Bo Rätt i Stockholm AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid kv Diabilden till Bo Rätt i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Inriktningsbeslutet gäller ett område kring Bandhagens bollplan som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret bedömer vara lämpligt för ny bebyggelse.

Bilaga 1 Inbjudan till markanvisningstävling

Bilaga 2 Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Exploateringskontoret har i februari 2010 genomfört en markanvisningstävling för en del av området, ca 5000 kvadratmeter. Där ryms mellan 80 och 150 lägenheter med parkeringsplatser i garage.

Bo Rätt i Stockholm AB, BORIS, lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 6500 kr/m² ljus BTA, och föreslås därför få markanvisning för tävlingsområdet. Fjorton byggherrar lämnade anbud i tävlingen.

Kontoret planerar att föreslå markanvisningar för resten av området under våren.

Marken är i dag idrottsmark och parkmark. Idrottsförvaltningen bedömer att Bandhagens bollplan kan ersättas genom att Sturebyskolans bollplan konstgräsbeläggs och får bättre belysning.



Området för anbudet markerat med rött. Det vita visar det större område som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret bedömer bör provas för bostäder. Eventuellt kan även Bandhagens bollhall ersättas med ny bebyggelse.

Staden får inkomster om ca 97 mnkr genom försäljning av mark. Därtill kommer intäkter för tomträttsupplåtelse som motsvarar 6,7 mnkr. Investeringsutgifterna uppskattas till ca 31,4 mnkr.

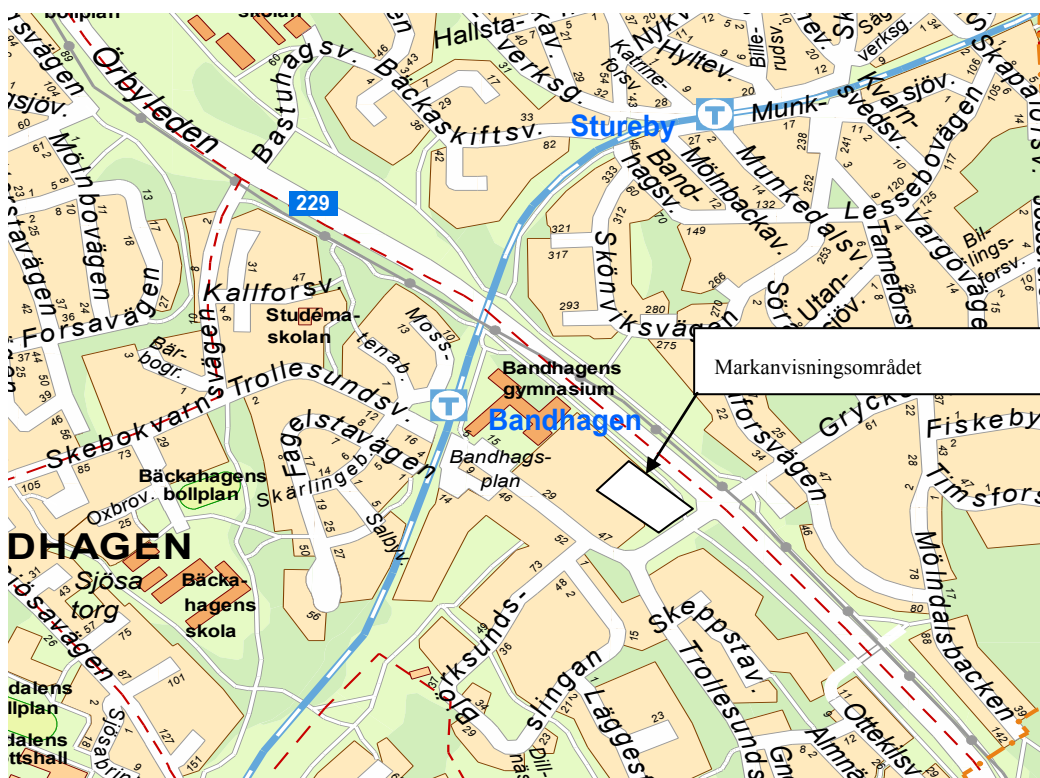
Expertrådet kommer att behandla ärendet den 10 mars 2010, dnr E2010-384-311.

Bakgrund

Bandhagens bollplan med intilliggande parkområde mot Grycksbovägen bör prövas för bebyggelse, enligt stadsbyggandekontoret och exploateringskontoret. Uppskattningsvis rymmer området 200-300 nya lägenheter. Grycksbovägen är en viktig entré till Bandhagen från Örbyleden, som genom ny bebyggelsen kan bli stadsmässig och omhändertagen. I dag upplevs området kring Grycksbovägen som överblivet och ostrukturerat. Idrottsförvaltningen bedömer att Bandhagens bollplan kan ersättas genom att Sturebyskolans bollplan uppgraderas med konstgräs och bättre belysning. Eventuellt kan även Bandhagshallen ersättas med ny bebyggelse.

Under februari genomförde exploateringskontoret en anbudstävling för en del av området. Tävlingsområdet var ca 5000 kvm stort och bedöms kunna inrymma mellan 80 och 150 bostäder. Parkeringen skall planeras i garage under husen. Gatunätet och andra allmänna funktioner skall samordnas för hela utbyggnadsområdet.

Exploateringskontoret planerar att föreslå markanvisningar för det övriga exploateringsområdet under våren 2010. Anbudstävlingen blir vägledande för markpriset i hela området.



I Bandhagen är ca 96,5% av bostäderna i flerbostadshus. Cirka 75% av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60% 1:or och 2:or. Det är därför angeläget att tillskott av nya bostäder i Bandhagen i första hand blir bostadsrätter eller småhus.



Aktuella byggnationer i Bandhagen

Det har tillkommit ett 50-tal radhus i stadsdelen de senaste åren genom markanvisningar till Järntorget och Riksbyggen. Detaljplanering pågår för ytterligare ett trettiotal småhus (Järntorget) och mark har anvisats för ca 35 småhus i juni 2009 (Peab).

Ett nytt hus med ca 25 bostadsrätter på det som var Bandhagens gymnasiums skolgård skall byggstarta i år. Detaljplanering pågår för ca 30 lägenheter vid Bäckahagens skola där Riksbyggen har fått en markanvisning. Mark för ytterligare ca 40 bostadsrätter är anvisad till Husab i mars 2009.

Bandhagens gymnasium har byggts om till 120 hyreslägenheter som var inflyttningsklara 2006. Familjebostäder färdigställde hösten 2008 ett 30-tal lägenheter och hösten 2010 planeras ytterligare 30 vara inflyttningsklara.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt på mellan 80 och 150 lägenheter. Priset i anbudet är uttryckt i kr per kvadratmeter ljus BTA. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 90 företag. Kontoret har fått in 14 anbud. Tabellen nedan visar anbuderna. Högsta anbud har lämnats av BORIS med 6500 kr/m² BTA.

Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/m ² BTA)
Bo Rätt i Stockholm AB, BORIS	6500
Anbudsgivare nr 2	4310
Anbudsgivare nr 3	4100
Anbudsgivare nr 4	3800
Anbudsgivare nr 5	3800
Anbudsgivare nr 6	3615
Anbudsgivare nr 7	3500
Anbudsgivare nr 8	3250
Anbudsgivare nr 9	3200
Anbudsgivare nr 10	3100
Anbudsgivare nr 11	3056
Anbudsgivare nr 12	2500
Anbudsgivare nr 13	1625
Anbudsgivare nr 14	1150

Kontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående att exploateringsnämnden anvisar markområdet till BORIS.

Utbyggnadsförslag

Anbudstävlingen gällde enbart pris och inga utbyggnadsförslag låg som underlag för bedömningen. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

I anbudstävlingen gav dock vissa förutsättningar som gäller utformningen av bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen måste arkitektoniskt och stadsbildsmässigt ha en så hög kvalitet att tillägget matchar det befintliga, kulturhistoriskt intressanta Bandhagen.

Ett viktigt mål är att Bandhagen ska få en tydligare och mer stadsmässig entré från Örbyleden.

Det centrumnära läget bör utnyttjas och möjligheterna till lokaler för centrumändamål och andra verksamheter övervägas.

Parkeringen skall planeras i garage under husen.



Bullret från Örbyleden att Örbyleden är transportled för farligt gods (sekundärled) innebär krav på utformningen av bebyggelsen.

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 har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av BORIS.

BORIS skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdet kommer att säljas till det pris som erbjudits av BORIS i samband med markanvisningstävlingen, det vill säga 6500 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Köpeskillningens storlek skall justeras efter ett index baserat på prisutvecklingen bostadsrätter i söderort mellan tiden för anbudet och betalningstidpunkten.

Parkering för bostäderna skall förläggas under mark och gällande parkeringsnorm är 1 bilplats per lägenhet. BORIS skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. BORIS bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

BORIS hette tidigare FR Byggmästargruppen som har fått två markanvisningar i Stockholm om sammanlagt ca 70 lägenheter. Markanvisningarna gavs under 2008.

Peab, Svenska Hus och Einar Mattson har sökt markanvisning inom aktuellt område.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 10 mars 2010 (dnr E2010-384-311).

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 40 mnkr motsvarande 184 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas och eventuellt för en del av området att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 31,4 mnkr. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator och en park. Staden behöver också göra investeringar i idrottsmark för att kompensera för Bandhagens bollplan som försvinner. Idrottsförvaltningen föreslår att det ska ske genom att konstgräsbelägga Sturebyskolans bollplan, vilket kostar ungefär 8 miljoner kronor.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 96 mnkr och reavinsten beräknas också uppgå till ca 96 mnkr. Staden får därutöver inkomster i form av tomträttsavgälder.

Försäljningsinkomsten är en osäker uppskattning. Den beror på hur stor byggrätt det blir samt hur stor andel av området som ska säljas respektive upplåtas med tomträtt

Den nu aktuella markanvisningen utgör ca en tredjedel av det område som föreslås för exploatering. Denna del ska säljas för ett pris om 6500 kr per kvadratmeter ljus BTA, vilket ger en intäkt på mellan 50 och 100 mnkr beroende på vilken byggrätt som ges i detaljplanen. Kontoret avser att under våren ta fram förslag till markanvisningar för resten av området.

Buller och risker kopplade till Örbyleden kommer att innebära krav på anpassningar för den nya bebyggelsen. Dessa kostnader ingick som en förutsättning i anbudstävlingen och kommer att ligga på byggherren. Byggherren kommer också att stå för plankostnader och VA-anslutning.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherrarna. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 123 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter. Värdet blir positivt även om hela den resterande exploateringen skulle bli på tomträtter, vilket är det scenario som skulle ge minst intäkter för staden.

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



Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 31,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter (-)			-1,3	-27,6	-2,5	-31,4
Inkomster (exkl försäljning)						-
Nettoutgift (-) /- inkomst						-31,4
Försäljningsinkomst				96,6		96,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 96 mnkr.

Slutsats - ekonomi och osäkerheter

Projektet ger ett överskott till staden. Kontoret uppskattar inkomsterna från försäljning till 96,6 mnkr och därtill tomträttsavgälder för ett avgäldsunderlag om motsvarande ca 6,8 mnkr.

De största osäkerheterna i projektet ligger i hur stora inkomsterna blir.

Inkomsterna beror på hur stor byggrätt det blir samt hur mycket av marken som säljs respektive upplåts med tomträtt. Intäkterna kommer dock att överskrida utgifterna även om hela området, utom det som nu markanvisas, blir tomträtt, vilket skulle ge de lägsta intäkterna för staden.

Utgifterna för gator och park beräknas bli ungefär 31 mnkr. Ett uppskattat riskintervall för utgifterna är mellan 25 och 50 mnkr.

Konsekvenser

-Tidig miljöbedömning

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 buller och riskfrågor kopplade till Örbyledens trafik, ersättning av idrottsfunktionen samt planering av ny parkmark. Det finns också risk för markföroreningar. Kontoret bedömer att bebyggelsen inte medför någon påverkan på övriga områden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området för projektet omfattar ett parkområde som består av en höjd med träd. Parkområden och andra gröna inslag är en viktig del av planeringen för det större exploateringsområdet.

- Tillgänglighet

Utemiljön kring byggnaderna bedöms kunna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i enlighet med vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Barn påverkas genom att bollplanen avvecklas. Idrottsförvaltningen bedömer att det finns tillräckligt med bollplaner i närheten. Sturebyskolans bollplan som ska få konstgräs ligger ca 1 km bort. Bäckahagens bollplan, som också ska få konstgräs ligger ca 450 m bort. Till två mindre bollplaner på andra sidan Örbyleden är det bara ca 200 m.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt två år. Mot bakgrund av detta planeras byggstarten till år 2013 och första inflyttning till år 2014.



Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid markanvisningar för angränsande områden preliminärt under andra kvartalet 2010. När köpeavtal är träffat med BORIS och de andra byggherrarna ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet år 2012.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat markanvisningsområdet med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskemål om gruppbestäder i området.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Det här blir det första beslutet för en ny stadsbebyggelse om uppemot 300 lägenheter i Bandhagen nära tunnelbanan. Detta kommer att kunna öka stadsmässigheten och tryggheten i en entrézon till Bandhagen som i dag har en gles, ostrukturerad baksideskaraktär. Bostäderna får nära till kollektivtrafik och service. Inkomsterna i projektet bedöms överstiga utgifterna och medföra ett överskott till staden.

Den föreslagna markanvisningen till BORIS är ett resultat av en anbudstävling där BORIS gav det högsta budet om 6500 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ny detaljplan för området och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för området samt att träffa markanvisningsavtal med BORIS.

Slut