



Margareta Catasús
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-09-28

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Minneskortet i Högdalen till Botrygg Bygg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Minneskortet till Botrygg Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Markanvisningen avser en färdig detaljplan för småhusbebyggelse vid Trollesundsvägen i Högdalen. I planen inryms 10 radhus utefter Trollesundsvägen och 18 enbostadshus utefter en kvartersgata.

Området markanvisades ursprungligen till Järntorget Bostad AB och en detaljplan för småhus togs fram i samarbete med byggherren. I mars 2010 återlämnade byggherren markanvisningen.

Detaljplanen vann laga kraft under våren 2010. Exploateringskontoret har i augusti 2010 genomfört en markanvisningstävling för fastigheten Minneskortet (tidigare kallat projektet Skolfilmen). Botrygg AB lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 0,9 mnkr per radhustomt och 1,1 mnkr per

enbostadshustomt (totalt 28,8 mnkr), och föreslås därför få markanvisning för tävlingsområdet. Åtta byggherrar lämnade anbud i tävlingen.

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. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 21 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 354 %.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-09-22.

Markanvisningstävling

Området markanvisades ursprungligen till Järntorget Bostad AB 2008-03-13 och en detaljplan för småhus togs fram i samarbete med byggherren. Detaljplanen medger byggrätter för tio radhus och arton enbostadshus. I mars 2010 återlämnade byggherren markanvisningen då man ej fick ekonomi i projektet. Exploateringskontoret valde då att anordna en markanvisningstävling på den färdiga detaljplanen (se bilaga 1).



Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris per radhustomt och enbostadshustomt. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till cirka 90 företag. Kontoret har fått in 8 anbud, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud. Botrygg Bygg AB lämnade högst anbud i

markanvisningstävlingen, 0,9 mnkr per radhustomt och 1,1 mnkr per enbostadshustomt (totalt 28,8 mnkr).

Anbudsgivare	Erbjudet pris/radhus (tkr)	Erbjudet pris/enbostadshus (tkr)	Erbjudet totalt (mnkr)
Nr 1	900	1100	28,8
Nr 2	710	960	24,4
Nr 3	300	1025	18,4
Nr 4	550	650	17,2
Nr 5	516	621	16,4
Nr 6	400	600	14,8
Nr 7	400	400	11,2
Nr 8	340	370	10,1

Exploateringskontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående att nämnden anvisar marområdet till Botrygg Bygg AB.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningens giltighet har kortats från två år till tre månader, eftersom detaljplanen redan är klar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt.





Bolaget har tidigare fått flera markanvisningar i Stockholm och bygger för närvarande 180 hyresrätter vid Hornsbergs strand.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-09-22 (dnr E2010-383-1193).

Tidigare beslut

- Markanvisning i exploateringsnämnden 2008-03-13
- Start-PM i stadsbyggnadsnämnden 2008-04-24
- Remissvar på planförslag från exploateringskontoret (delegation) 2009-09-04
- Antagande i stadsbyggnadsnämnden 2010-04-15.

Genomförande och tidplan

Byggstart för byggherren planeras till våren 2011 och första inflyttning beräknad till sommaren 2012. Staden färdigställer infarten i slutskedet av byggnationen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta cirka 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst projektering och anläggning av ny infartsgata och ny gatubelysning. Försäljningsinkomsten beräknas till 28,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till cirka 24 mnkr.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 21 mnkr motsvarande 591 kr/ekvivalent



lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 354 %.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,58.

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 efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Övriga konsekvenser av projektet

Exploateringskontorets bedömningar avseende miljö, tillgänglighet, ianspråktagen grönyta m.m. inför markanvisningen 2008 har hanterats under planprocessen.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Markanvisningen avser 10 radhus och 18 enbostadshus i en ny detaljplan som redan vunnit laga kraft. Byggstart beräknas ske våren 2011. Eftersom Botrygg Bygg AB lämnat högst anbud föreslår kontoret att bolaget erhåller markanvisning för den nya bebyggelsen.

Slut

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