



Germund Larsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 21
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-10-28

Markanvisning för bostäder vid Vårbergstoppen i Vårberg till Sjaelsö Sverige AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta (Inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Sjaelsö Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald



Sammanfattning

Projektet innebär att ca 40 radhuslägenheter och 6 gruppbestäder kan byggas i attraktivt läge på Vårbergstoppens sydöstra sluttning i Vårberg. Projektet omnämns som lämpligt att bebygga i områdesprogrammet för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 14,6 mnkr och investeringsinkomsterna till 20 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 128 %. Expertrådet behandlar ärendet 2010-10-22. Den största utgiftsposten utgörs av hantering av förorenade massor. Hur stor denna utgift blir är ännu oklart, eftersom det innan planprocessen inte går att säga hur området kommer att disponeras. Kontoret bedömer att projektet kan genomföras med ett positivt resultat för staden.

Bakgrund

Det aktuella markområdet är beläget i nedre delen av den konstgjorda Vårbergstoppen, är ca 12 500 kvm stort och planlagt som park. Det består av en syd- och ostvärd, gräsbevuxen sluttning. Vårbergstoppen byggdes upp 1965-1980 och består huvudsakligen av spräng- och schaktmassor. Avståndet till Mälaren är ca 800 m.

I områdesprogrammet för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg föreslogs att ett antal radhuslängor kan placeras nedanför Vårbergstoppen. Med detta som grund genomfördes under våren en anbudstävling för området. Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoren bedömde att området inrymmer upp till 40 radhus. Stadsdelsförvaltningen uttryckte därutöver ett behov av fler gruppbestäder i Vårberg. I anslutning till det tänkta radhusprojektet finns ett mindre markområde som bedöms passa bra för detta ändamål.

Området är ett av flera nybyggnadsprojekt längs Vårbergsvägen. Längre österut pågår ett större planprojekt med både radhus, hyres- och bostadsrättslägenheter. Marken omkring Vårbergs Sjukhem direkt väster om markanvisningsområdet kommer under kommande år att ses över för att inrymma ny bebyggelse. Även på Huddingesidan av Vårbergstoppen pågår planering av ny småhusbebyggelse.

Enligt statistik från USK (2009-12-31) finns det ca 3 500 bostäder i Vårberg, varav 83 % i flerbostadshus och 17 % i småhus. Fördelningen mellan stora och små lägenheter är jämn. I flerbostadshusen är 82 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 18 % med bostadsrätt. Av hyresrättslägenheterna är 13 % ägda av allmännyttan.



Översiktskarta

Under de senaste tre åren har mark inom stadsdelen anvisats vid tre tillfällen. Peab Bostad AB gavs 2008-05-19 en markanvisning för ca 20 radhus vid Vårbergsvägen och NCC Construction Sverige AB fick 2008-06-12 en markanvisning för ca 60 bostadsrättslägenheter invid Johannesdals Bollplan. SISAB, Svenska Bostäder AB och Peab Bostäder AB gavs 2009-06-10 markanvisningar för förskola, hyresrättslägenheter respektive bostadsrättslägenheter vid Vårbergsvägen, på gränsen mellan Vårberg och Skärholmen.

Tidigare beslut

Den aktuella marken pekades ut som lämpligt att bebygga i områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg, som har varit uppe för beslut i både Exploaterings- och Stadsbyggnadsnämnden samt i Stadsdelsnämnden. Programmet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06. Det senaste beslutet i Exploateringsnämnden gällande områdesprogrammet togs 2006-11-16, i samband med programremissen. I den skrivelse angående framtida markanvisningar och byggnationer i Skärholmens stadsdel, samt det svar på skrivelsen som hanterades i Exploateringsnämnden 2009-12-17, nämndes projektet endast kort.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering med försäljning av fastigheten, preliminärt kv. 1 2013.



Utbyggnadsförslag

Exploateringskontoret inbjöd under maj månad till markanvisningstävling där byggrätten bedömdes till 40 lägenheter. Inkomna förslag bedömdes utifrån angivet pris uttryckt i kr per radhustomt.

Inbjudan annonserades på stadens webbplats och sändes ut till knappt 100 exploatörer. Området delades in i två separata områden, område A på 7000 kvm och område B på 4250 kvm. Område A bedömdes inrymma 25 och område B 15 radhuslägenheter. Område B öronmärktes p g a den sluttande terrängen för suterrängradhus. De högsta anbuderna lämnades av Sjaelsö Sverige AB (500 000 kr per radhustomt för både område A och B). Totalt inkom under anbudstiden 14 anbud (7 byggherrar inkom med anbud på båda områdena).

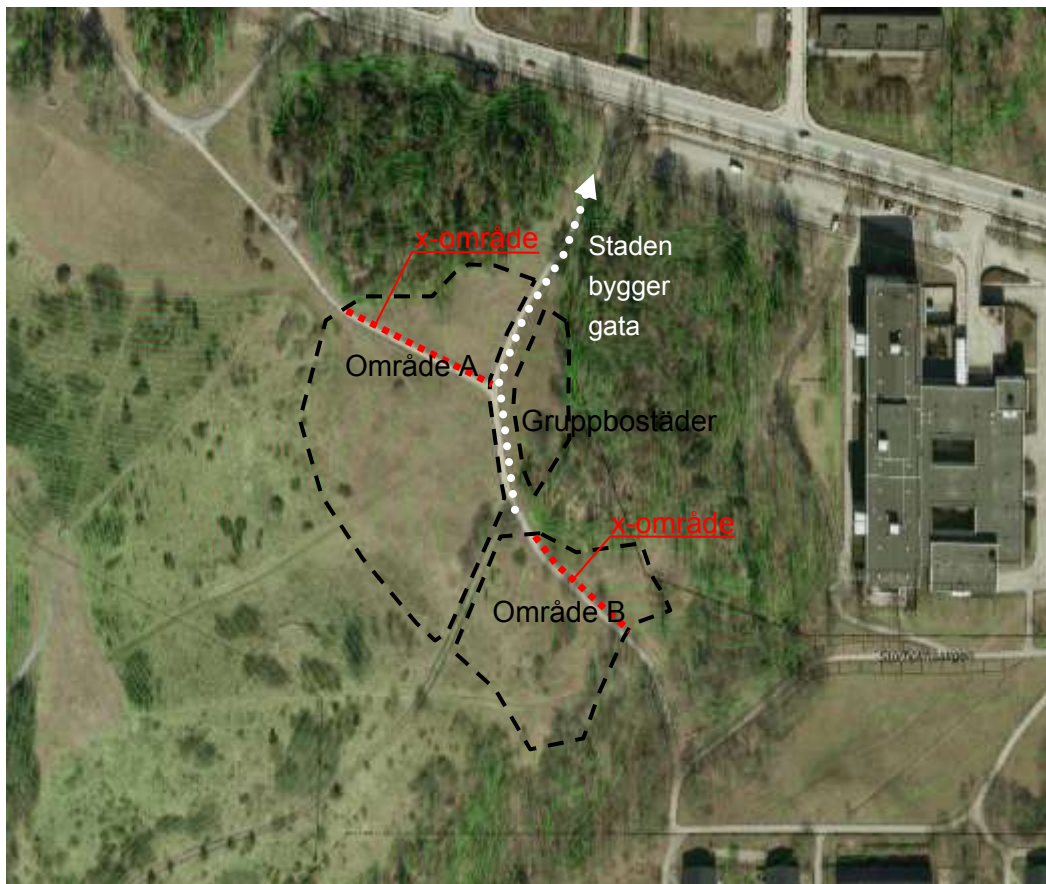
Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/radhustomt	
	Område A	Område B
Sjaelsö Sverige AB	500 000	500 000
Budgivare nr 2	480 000	495 000
Budgivare nr 3	400 000	350 000
Budgivare nr 4	255 000	165 000
Budgivare nr 5	225 000	225 000
Budgivare nr 6	200 000	200 000
Budgivare nr 7	125 000	125 000

Tabell: sammanställning av anbud

Omkring 1100 kvm av exploateringsområdet avskiljs från resterande delar av den gata som områdets angöring planeras ske från. Där vill Micasa bygga 6 st grupp-bostäder i en byggnad på ca 450 kvm. Grupp-bostäderna planeras hyras ut till stadsdelsförvaltningen så snart de står klara.

Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med högste anbudsgivare enligt tävlingens intentioner, samt med Micasa för grupp-bostäderna. Det högsta anbudet ger en preliminär försäljningsintäkt för marken till radhusen på 20 mnkr. Grupp-bostäderna beräknas ge ett avgäldsunderlag på 0,4 mnkr. Staden avser bygga allmän gata från Vårbergsvägen till det aktuella bebyggelseområdet, en sträcka på ca 170 m.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Ortofoto

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Sjaelsö Sverige AB ska efter fastighetsbildning förvärva sin del av exploateringsområdet för 500 tkr /radhustomt, i enlighet med bolagets anbud. Marken för gruppbostäderna upplåts med tomträtt till Micasa. Radhusen föreslås upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt och gruppbostäderna med hyresrätt. Priset förutsätter att parkering för bostäderna sker 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. För gruppbostäderna gäller en parkeringsnorm om en parkeringsplats per lägenhet.

Expertrådet behandlar ärendet 2010-10-22 (Dnr E2010-383-1221).



Sjaelsö Sverige AB har under de senaste åren fått en markanvisning om totalt 80 lägenheter. En ansökan om markanvisning för den aktuella markytan finns registrerad sedan tidigare, från Valspråket Förvaltnings AB från hösten 2004.

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 2013 och första inflyttning till år 2014.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas och nämnden ska fatta genomförandebeslut, preliminärt hösten 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Markanvisningsområdet är främst uppbyggt av deponerade spräng- och schaktmassor, inom området förekommer även slagg- och askrester. Den miljötekniska undersökning (från 2008) som gjorts för huvuddelen av området visar på ställvis förhöjda halter av PAH (polyaromatiska kolväten) med halter mellan KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning). I gränsen mellan område A och B har även förhöjda metallhalter påvisats. Detta orsakas troligen av aska och slaggrester i fyllnadsjorden.

Med den miljötekniska undersökningen från 2008 som grund har kontoret mycket grovt uppskattat att stadens kostnader för hantering av förorenade massor inte kommer överstiga tio mnkr. Eftersom delar av området ännu inte är undersökt och eftersom bebyggelsens disposition inte är bestämd, är denna uppskattning preliminär.

Under den fortsatta planeringen kommer en fördjupad miljöteknisk undersökning att genomföras. Därefter kan en noggrannare kostnadsberäkning göras.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms i detta skede uppgå till 14,6 mnkr. Utgifterna avser främst kostnader för marksanering, byggande av allmän gata samt kostnader för kompensation för ianspråktagande av grönmark.

Inkomsterna beräknas till ca 20 mnkr, varav huvuddelen härrör från försäljning av mark till radhusen. Projektets reavinst blir liten, eftersom en stor del av utgifterna (däribland kostnader för marksanering) utgörs av investeringar på blivande kvartersmark.

En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 97 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 128 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Den kostnad för staden som uppstår för hantering av förorenade massor är osäker. Staden har också en risk för förgävesprojektering.

Projektet bedöms inte resultera i ökade drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden, eftersom nyanläggningarna endast ersätter befintliga anläggningar. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 400 tkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 380 tkr per år.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Markanvisningsområdet är i Stockholms grönkarta klassificerat som värdefull friyta. Delar av området är klassat som värdefull biotop. Detta kan ifrågasättas, då marken är utfylld, sannolikt så sent som på 1970-talet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att ske. Frågan utreds vidare i den fortsatta planeringen.

-Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

-Måluppfyllelse

Projektet ligger i linje med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-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.

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



-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära några nämnvärda konsekvenser för barn.

Samråd och information till andra förvaltningar

Både stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret har ställt sig positiva till utbyggnadsförslaget.

Planbeställning

Exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär ett välkommet tillskott av småhus och gruppbestäder i Vårberg. Tillsammans med närliggande projekt längs Vårbergsvägen och i Vårby Gård kan det ge ett påtagligt tillskott av attraktiva boendeformer i socialt utsatta stadsdelar.

Området pekas ut som lämpligt att bebygga i områdesprogrammet för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg, som remitterats till alla stadens berörda förvaltningar och noggrant samråtts kring.

Kostnadsbedömningen för hantering av förorenade massor är som tidigare nämnts ännu osäker. Kontoret bedömer det som sannolikt att projektet kan genomföras med positivt ekonomiskt resultat för staden.

Slut