



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Markanvisning för radhus inom fastigheten Baslinjen 1 i Skarpnäcks gård till Mecon Bygg AB samt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för radhus inom fastigheten Baslinjen 1 till Mecon Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Markanvisningen avser en färdig detaljplan för bostadsbebyggelse i två våningar utmed norra sidan av Segelflygsgatan i Skarpnäcks gård. Fastigheten bedöms inrymma 10-12 radhus inklusive en bilplats per radhus.

Exploateringskontoret har i mars 2011 genomfört en markanvisningstävling för fastigheten Baslinjen. Mecon Bygg AB lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 12,65 mnkr för den sammantagna byggrätten, och föreslås därför få markanvisning för tävlingsområdet. Sex 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.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2 mnkr. Försäljningsinkomsten uppgår till 12, 65 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 10 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 486 %.

Eftersom planen redan finns tecknar staden samtidigt överenskommelse om exploatering med bolaget.

Markanvisningstävling

Området ligger omedelbart norr om Segelflygsgatan på Skarpnäcksfältet i stadsdelen Skarpnäcks gård. Fastigheten Baslinjen 1 planlades samtidigt som resten av Skarpnäcksfältet bebyggdes, i början av 1980-talet. Den gällande detaljplanen anger bostadsbebyggelse samt centrumkomplement i två våningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tomten kan inrymma 10-12 radhus inklusive bilplatser med parkeringstal 1,0.



Översikt

Prisdiskussioner har förts med flera byggherrar under senare år utan att landa i någon överenskommelse. Exploateringskontoret valde då att anordna en markanvisningstävling för radhusbebyggelse på den färdiga detaljplanen.



Avgörande för bedömningen av inkomna anbud var det högsta sammantagna priset uttryckt i kronor för den totala byggrätten. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till cirka 100 företag. Kontoret har fått in 6 anbud, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud. Mecon Bygg AB lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 12 650 000 kr.

Anbudsgivare	Erbjudet pris
Nr 1	12 650 000
Nr 2	11 000 000
Nr 3	9 800 000
Nr 4	8 040 000
Nr 5	4 260 000
Nr 6	1 400 000

Exploateringskontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående att nämnden anvisar fastigheten till Mecon Bygg AB.

Förslag till markanvisning och överenskommelse om exploatering

Huvuddelen av Skarpnäcksfältet planlades och uppfördes i början av 1980-talet. Åtta procent av bostadsbeståndet är småhus. I flerbostadshusen är 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter varav 86 % är allmännyttans. En dryg tredjedel av alla lägenheter är 1-2 r o k och vardera en knapp tredjedel är 3 r o k respektive 4 r o k eller större.

Sedan 2008 har det byggts cirka 100 radhus och 40 smålägenheter vid Skarpnäcksfältet. Under andra kvartalet 2011 startar byggnationen av ett trettiotal radhus i Skarpnäcks industriområde.

Mecon Bygg AB har hittills verkat som entreprenör åt andra byggherrar, bl a i Stockholmshem och Wallenstam. Baslinjen blir det första egna projektet i Stockholm.

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Staden har tecknat överenskommelse

om exploatering med överlåtelse av mark. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt.



Mark som föreslås anvisas

Förslaget innehåller nybyggnation av elva lägenheter i radhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt. Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens utformning kommer att prövas i bygglovprocessen.



Tidigare beslut

- Lagakraftvunnen detaljplan 1982-02-16.

Skiss

Genomförande och tidplan

Byggstart för byggherren planeras till hösten 2011 och första inflyttning beräknad till hösten 2012. Staden färdigställer den nya gångvägen i slusket av byggnationen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta cirka 2 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst projektering och anläggning av ny gång- och cykelbana med belysning. Försäljningsinkomsten beräknas till 12, 65 mnkr.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 10 mnkr motsvarande 457 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 486%.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,48.

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 minska något efter genomförd exploatering.

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



Övriga konsekvenser av projektet

Miljöbedömning

Kontoret har gjort bedömningen att den nya bebyggelsen inte medför någon påverkan på miljön avseende rekreation, landskapsvärden, ekologi, buller etc.

Föroreningar kan finnas i marken från den tidigare flygverksamheten och provtagningar kommer att göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan är planlagd för bostäder och centrumkomplement och utgörs i nuläget av en yta med gräs och grus samt ett tjugotal mindre träd. Träden kommer att flyttas till, alternativt ersättas med nya träd i den närliggande parken. Utöver detta kommer ett träd per radhus att planteras i närområdet.

Tillgänglighet

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader. Tillgänglighetsfrågan prövas i bygglovet.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm samt att blanda olika upplåtelseformer och bebyggelse typer.

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

Parkleken och skolgårdarna som ligger i närområdet bedöms inte påverkas negativt av den nya bebyggelsen.

Samråd och information

Stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen har informerats. Stor vikt kommer att läggas vid att informera de boende i närområdet om den nya bebyggelsen då planen är befintlig.



Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på projektet som innebär ett tillskott av småhus i Skarpnäcks gård, som i övrigt präglas av flerbostadshus.

Slut