



Handläggare: Kerstin Boberg
Region Ytterstad
Ledningen & Stab
Tel: 508 26890
kerstin.boberg@gfk.stockholm

2002-07-18

Dnr 02-511-2470

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tidig markreservation för bebyggelse i Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg till AB Svenska Bostäder, HSB, AB Stockholmshem och NCC. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger tidig markreservation till AB Svenska Bostäder, HSB, AB Stockholmshem och NCC för bostäder i Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbete (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Gunnar Jensen
tf

SAMMANFATTNING

I Söderortsvisionen lyfts Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med stadsdelarna Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg fram, som ett område där en satsning på bl a nya bostäder skulle kunna ge särskilt stora positiva effekter. Kontoret avser därför att ta fram ett program tillsammans med stadsbyggnadskontoret och i samråd med fyra byggherrar. För att kunna genomföra detta behöver byggherrarna en tidig markreservation, som senare kommer att följas upp med ett markanvisningsavtal. Kontoret föreslår därför en tidig markreservation inom området till AB Svenska Bostäder, HSB, AB Stockholmshem och NCC för bostäder i Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg. Detta avses regleras i ett samarbetsavtal med byggherrarna, se bilaga.

Kontoret föreslår också att få i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I Söderortsvisionen lyfts Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med stadsdelarna Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg, fram som ett område där en satsning på bl a bostäder skulle kunna ge särskilt stora positiva effekter. Kontoret avser därför att ta fram ett program tillsammans med stadsbyggnadskontoret och i samråd med fyra byggherrar.

Program

I Söderortsvisionen poängteras vikten av samarbete mellan näringsliv och staden. Mot den bakgrunden avser gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret att ta fram ett program tillsammans med tilltänkta byggherrar. Detta skapar ett gemensam ställningstagande på ett tidigt stadium där våra olika kompetenser och erfarenheter tas till vara.

För att få en grund till programmet kommer en förstudie att genomföras. Förstudien skall handlas upp av byggherrar och kontoret gemensamt genom parallella uppdrag.

Närheten till E 4-an och möjligheterna till natur- och vattenkontakt är viktiga förhållande för att förstärka områdets attraktivitet. Dessa förutsättningar skall programmet bygga vidare på och visa möjligheter till kompletteringsbebyggelse, möjligheter till ny stadsstruktur med mer omfattande bebyggelse samt åtgärder för att förstärka och bevara grönområden. Bebyggelsen skall vara varierande – stadsvillor, småhus och flerfamiljshus med olika upplåtelseform.

Markreservation

Då programmet tas fram i samarbete med byggherrar förutsätter det en tidig markreservation. Avsikten är att de byggrätter som kan realiserats skall fördelas mellan de fyra byggherrarna och staden.

Valet av de fyra byggherrarna har skett utifrån fler kriterier – finns inom området idag, kan erbjuda både hyresrätter och bostadsrätter, ansökt om markanvisning etc. Mellan staden och parterna avses ett samarbetsavtal tecknas för att reglera fördelningen av byggrätter, målbeskrivning och ekonomisk uppgörelse, se bilaga. Byggherrarna kommer att stå för 40% av konsultkostnaderna för att ta fram programmet

Fördelningen framgår enligt nedan;

Antal byggrätter totalt, lgh	Andel till byggherrarna
Mindre än 1 500	70 %
Mellan 1 501 - 3 000	60 %, dock minst 1 050 lgh
Mellan 2 501 – 6 000	50 %, dock minst 1 800 lgh
Mer än 6 001	40 %, dock minst 3 000 lgh

Omfattningen av antalet byggrätter är i detta tidiga skede svårt att uppskatta. Därför har avtalet konstruerats så att ju fler byggrätter som tillkommer ju större andel behåller staden själv, ex v vid 4 000 lgh kommer bolagen erhålla 500 lgh/bolag och 2 000 lgh ”behåller” staden för markanvisning till en större krets. Det innebär att staden har möjligheter att förfoga över ett större antal byggrätter för att kunna fördela till andra byggherrar.

Kontoret kommer i samband med redovisning av programmet att återkomma med förslag till markanvisningsavtal.

Ekonomi

Kontorets kostnader för de parallella uppdragen och utredningar uppskattas till ca 600 000 kr.

Försäljning eller upplåtelse av marken med tomträtt kommer att regleras senare i markanvisningsavtalet. Eventuella exploateringskostnader kan först redovisas i ett senare skede när konkreta projekt föreligger.

Kontorets synpunkter

Området, Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg, är stort både befolkningsmässigt och till ytan vilket gör programmet omfattande. Men kontoret bedömer att en helhetssyn över hela området har större positiv effekt för stadsdelarna än att dela upp området i mindre delar.

Att staden i samarbete med byggherrar genomför förstudier och program ser kontoret som en möjlighet att ta till vara erfarenheter och kompetens, som kommer att påverka slutresultatet i positiv riktning.

Kontoret föreslår att AB Svenska Bostäder, HSB, AB Stockholmshem och NCC får en tidig markreservations för bostäder i Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg och att detta senare följs upp med ett markanvisningsavtal i samband med redovisning av programmet. Kontoret föreslår vidare att nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

S L U T