



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-04-01

Handläggare: Andris Rozenbachs 2003-03-10
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 270 25
e-mail: andris.rozenbachs@gfk.stockholm.se

Dnr: 01 411-88 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder i Älvsjö centrum till AB Bokbacken samt direktiv för anbudsförfarande

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder i Älvsjö centrum till AB Bokbacken.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra anbudsförfarande för tomträttsavgäld.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

I enlighet med program och tidigare beslut i GFN 2002-04-16 om markanvisning i Älvsjö C föreslås nu anvisning till AB Bokbacken med ca 90 hyresrätter för döva. Kontoret som i beslutet i GFN 2002-04-16 fick direktiv att sälja mark för ca 290 bostadsrättslgh genom anbudsförfarande föreslår nu att marken istället upplåts med tomträtt men att priset dvs avgälden bestäms genom anbudsförfarande.

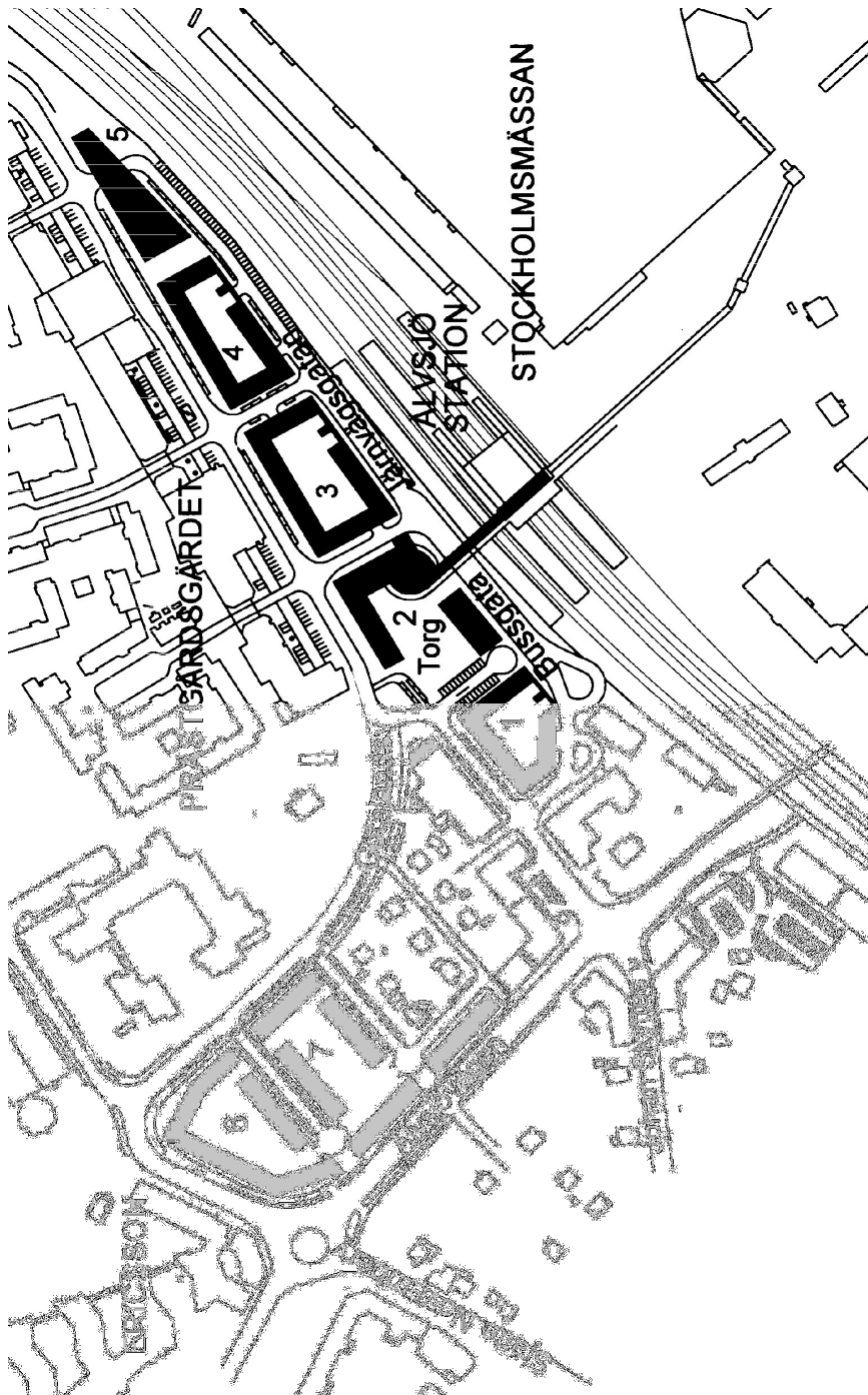
UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Översiktsplanen redovisar Älvsjö centrum som ett av stadens tolv stadsutvecklingsområden och Älvsjö ingår även i "Vision för Söderort".

Älvsjö som är en av landets fem mest trafikerade stationer kan bli en framtida knutpunkt för både regionaltåg, tvärspårväg till Flemingsberg tunnelbana från Hagsätra och bussar. Enbart Mässan har 700.000 besökare som kommer via tåg.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen tagit fram ett program för Älvsjö C där man föreslår ca 500 lgh och service i området vid stationen. Programmet redovisades som remiss för GFN 2002-04-16 och mark anvisades till Familjebostäder (ca 110 lgh) (1 + del av 2 på karta), JM+ Seniorgården (ca 95 lgh) (7+8) och Centrumkompaniet för kommersiella ytor. Kontoret har av GFN 2002-04-16 fått direktiv att sälja mark för ca 290 bostadsrättslgh genom anbudsförfarande och där priset dessutom ska vara vägledande för prissättning av mark som anvisades till JM och Seniorgården vid beslutstillfället.



Markanvisning för hyresrätt till Bokbacken

Bokbacken som tidigare uppfört flera vårdbostäder har uppdrag från staden att söka mark för att uppföra bostäder åt döva. Bokbacken föreslås nu markanvisning (i 2 år) för att uppföra ca 90 lgh med hyresrätt för döva i ett kvarter (5) längs järnvägen.

Kvarteret var i programmet för Älvsjö C tänkt för kontor men gfk ser nu det som möjligt att bebygga det med bostäder. Detta innebär att antalet planerade bostäder i Älvsjö C ökar från ca 500 till ca 585 därav 200 hyresrätter.

Bebyggelsen följer programmet och föreslås bli i 5-6 vån. Kvarteretsmarken ligger idag inom spårområdet och används för parkering. Framtida parkering inom programområdet kommer att ske på mark, i garage och i p-däck.

Markanvisning för bostadsrätt genom anbud på tomträttsavgäld

Kontoret har av GFN 2002-04-16 fått direktiv att sälja mark (3+4+9) för ca 290 bostadsrättslgh genom anbuds förfarande. Eftersom anbuds förfarandet ännu ej genomförts föreslår kontoret att denna mark istället upplåts med tomträtt men att priset dvs avgälden bestäms genom anbuds förfarande bland de som finns i intressentregistret för Älvsjö C men även bland andra intresserade. Syftet med anbuds förfarandet är att om möjligt minska underskottet i projektet. Anbuds förfarandet villkoras av att gatu- och fastighetsnämnden och fullmäktige fattar beslut om detta i det särskilda ärendet om nya tomträttsavgälder som kommer att tas upp i nämnden.

Ekonomi

Programmet för Älvsjö C medför stora exploateringskostnader för staden. I detta skede kan endast en grov kostnadsbedömning göras. Genom att upplåta mark med tomträtt genom ett anbuds förfarande för ca 290 bostadsrätter och sälja den tidigare anvisade marken för 95 bostadsrätter samt upplåta de ca 200 hyresrätterna enligt fastställd avgäld bedöms underskottet kunna begränsas till ca 30-50 mnkr.

Miljö samt kompensation av grönyta

Bokbackenprojektet ligger inom spårområdet och marken kan behöva analyseras för föroreningar. Området är utsatt för buller och risker från järnvägen. Under programarbetet har dessa analyserats och åtgärder föreslås så att den nya bebyggelsen klarar de krav som ställs.

Ingen grönmark/parkmark tas i anspråk inom programområdet. Programmet och även detta projekt ger ett tillskott av grönytor främst på nya gårdar men även längs gator och på torg.

Måluppfyllelse

Programmet för Älvsjö C stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i goda kollektivtrafiklägen.

Genomförande och tidplan

Genomförandet av programmet för Älvsjö C och Bokbackens anvisning förutsätter att en del av spårområdet förvärvas av Banverket. Genomförandebeslut för Bokbackens anvisning beräknas kunna föreslås nämnden tidigast under hösten 2003.

Byggstart kan ske tidigast 2004/2005.

SLUT