



Kontaktperson

Andris Rozenbachs

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 25

andris.rozenbachs@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-01-26

Lägesredovisning av projektet Älvsjö C och ändring av givna markanvisningar samt markanvisning till Maxera Bostad AB. Genomförandebeslut för Armorstet 1 och 2.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner denna lägesredovisning.
2. Nämnden anvisar mark för bostäder i Älvsjö C till Maxera Bostad och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.
3. Nämnden anvisar mark till bolagen "Kv 4 och 5 S-Berga KB" (tidigare Bokbacken), Familjebostäder och Seniorgården i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga markanvisningsavtal.
4. Nämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Armorstet 1 och 2 omfattande investeringsutgifter om 20,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
5. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Peab och Seniorgården avseende exploatering inom Armorstet 1 och 2.
6. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljning av radhusen i kv Armorstet 1 och teckna köpeavtal på beloppet 3 600 kkr med Peab

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

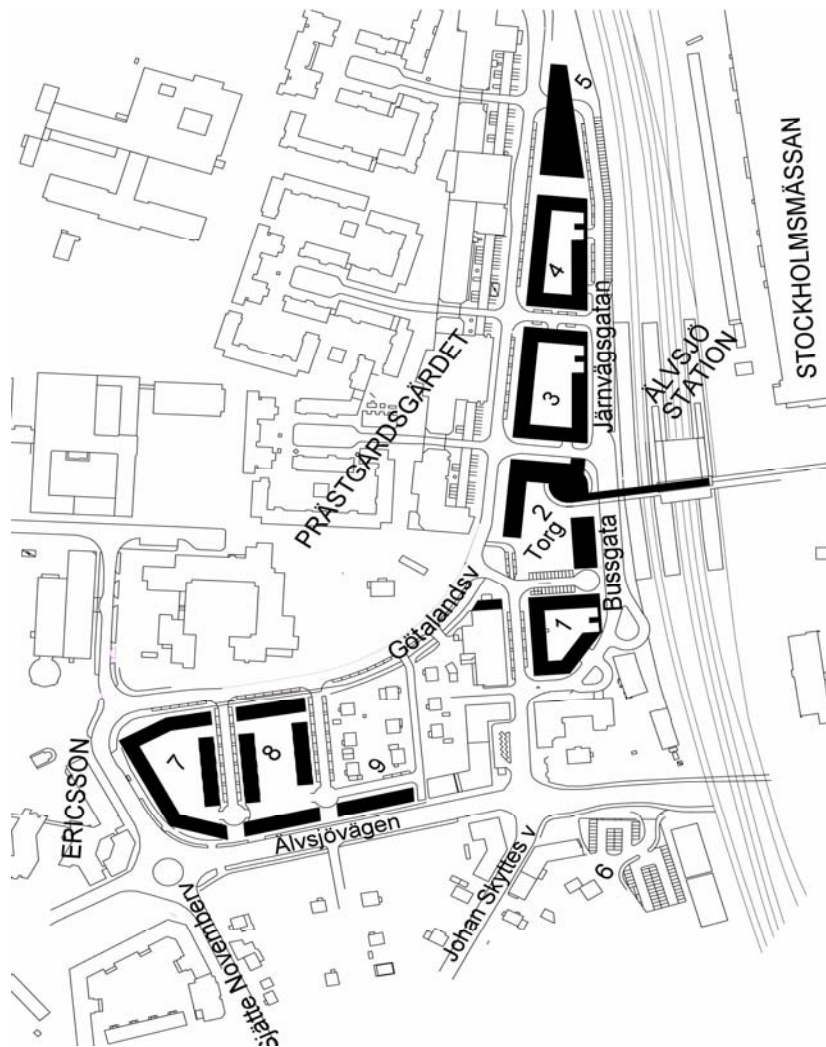
Ett program för Älvsjö C med ca 680 lgh, service och utvecklande av knutpunkten redovisades för GFN 2002-04-16. Numera är allt utom ca 180 lgh markanvisade. Kontoret redovisar nu läget för de olika delprojekten i Älvsjö C och tider för genomförande. En lägesredovisning för resecentrumet/knutpunkten görs också. Kontoret föreslår en ny markanvisning till Maxera Bostad AB samt förändringar i tidigare givna markanvisningar. För ett delprojekt föreslås genomförandebeslut. Hela utbyggnaden bedöms klar till 2009.

Bakgrund

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

Markkontoret (tidigare gatu- och fastighetskontoret) och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen tagit fram ett program för Älvsjö C där man föreslår ca 600 lgh och service i området vid stationen. Programmet redovisades för GFN (2002-04-16) och för stadsdelsnämnden (2002-09-26). Nämnderna hade ingen erinran mot projektet. Stadsdelsnämnden uttalade att man såg positivt på programmet och att det var väl förankrat lokalt. Mark har anvisats till Familjebostäder (1 på karta), Bokbacken (5), Peab (7), JM+ Seniorgården (8+9).

Genomförandet har förberetts genom att mark förvärvats av Banverket (delgenomförandebeslut i marknämnden 2005-09-01).



Kv 1 Ändrad markanvisning

Familjebostäder anvisades 2002 kv 1 för ca 50 lgh tillsammans med JM och Seniorgården där de senare sedermera avstått sin medverkan för att koncentrera sig på kv 8+9. Efter bearbetning av programmet för Älvsjö C kan en mindre del av kv 2 längs järnväggsgatan anslutas till kv 1 och inrymma bostäder. Kontoret föreslår att Familjebostäders anvisning utökas till att omfatta även denna del av kv 2. Antalet lgh ökar då från 50 till ca 75.

Kontoret återkommer till nämnden under hösten 2006 i samband med planremiss. Projektet bedöms kunna byggstarta hösten 2007.

Kv 2+3 Ny anvisning till Maxera Bostad

Programmet för Älvsjö C redovisade kv 2 för kommersiell användning och kv 3 för bostäder. Efter omarbetning av kvarteren med syfte att öka antalet bostäder innehåller kv 2 numera bostäder, en ny dagligvarubutik samt ett s.k. resecentrum. Kvarteret är komplicerat och dyrt att genomföra pga att butiken som upptar bottenplanet ger kostsamma konstruktionslösningar och att garage byggs nära grundvattennivån.

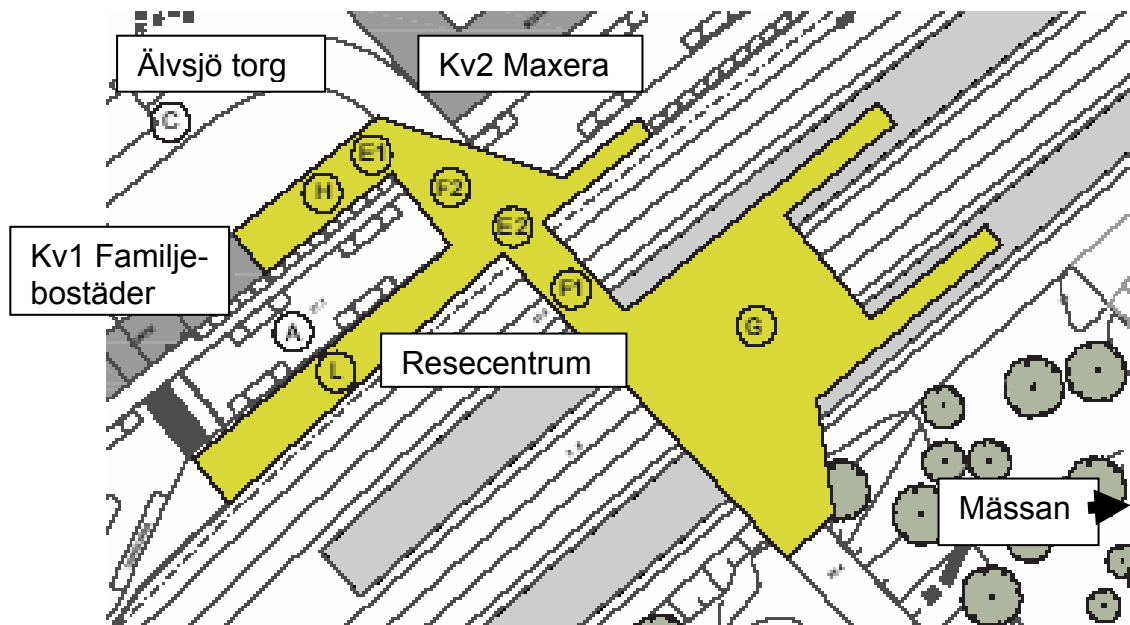
2003-04-01 beslutade gatu- och fastighetsnämnden att genomföra ett anbudsförfarande på tomträttsavgälden för bostadsrätter i kv 3+4+7. Förfarandet för kv 7 genomfördes och Peab anvisades marken. På grund av de komplicerade förutsättningarna i kv 2 och för att ge rimliga ekonomiska villkor för en byggherre föreslår kontoret att kvarter 2 och 3 anvisas till en och samma intressent. Kontoret förslår också att, istället för att begära in anbud på avgälden för kv 3, anvisning sker efter förhandling om villkoren för en tomträttsupplåtelse baserat på den upphandlade avgälden med Peab. Kontoret har förberett och förhandlat om villkoren och föreslår Maxera Bostad AB för anvisning. Bolaget har accepterat samma avgäldsnivå som Peab. Maxera planerar för ca 180 bostadsrätter och ca 1600 kvm dagligvarubutik. Bolaget undersöker möjligheten att del av p-platserna för bostäder och butiker lokaliseras i närområdet. Detta för att minimera garageutbyggnad inom kvarter 2 och 3. Maxera är medvetet om att det åligger bolaget att lösa parkeringsbehovet inom, till bolaget anvisade kvarter om eventuella p-platser i närområdet inte finns eller räcker till.

Kontoret återkommer till nämnden under hösten 2006 i samband med planremiss. Projektet bedöms kunna byggstarta hösten 2007.

Kv 2 Planeringsläge för resecentrum

Älvsjö är Sveriges femte största järnvägsstation med ca 25 000 resenärer per dygn. Mässan har ca 1 miljon besökare per år varav ca 700 000 via Älvsjö station. Trafikprognoser fram till 2015 visar på en fördubbling av antalet resenärer (se bilaga).

Programmet för Älvsjö C redovisar en förbättrad omstigning mellan tåg och buss. Ett nytt torg och ny bussterminal (**A** se karta nedan) knyts ihop med stationen (**G**) via nya och upprustade samt väderskyddade kommunikationsytor, det s.k. resecentrum. Nuvarande gångbro (**F1**) föreslås att behållas men utan ramp (**C**) och med väderskydd. En ny kommunikationsdel (**F2**) /entrebyggnad (**H**) byggs från bron och med utgång på torget och mot bussar. Entrebyggnaden mot torget ska fungera som bullerskärm för torg och till viss del för bostadshusen vid torget. Förhandlingar pågår mellan staden och SL om fördelning av ansvaret för utbyggnad och drift av kommunikationsytorna. Kostnaden för utbyggnad av de delar av resecentrum som förhandlas med SL är preliminärt beräknade till ca 70-100 mnkr. SL:s uppfattning är att staden ska ta huvudansvaret som genomförare av programmet för Älvsjö C. Nuvarande gångbro ägs av staden men underhålls av staden och SL gemensamt.



Programmet för resecentrumdelen har bearbetats bl.a. via parallella arkitektuppdrag på uppdrag av kontoret, SL och Banverket. Parterna har också utrett utrymmesbehovet för en eventuell framtida regionalstågsstation och Älvsjö C planeras så att en regionalstågsstationsutbyggnad är möjlig. I en annan bearbetning av programmet föreslås ett cykel-p-hus (**L**) i flera plan direkt anslutet till resecentrum. Denna p-lösning frigör mark för bebyggelse och torg men kostar ca 15 mnkr för staden. Kontoret återkommer till nämnden under 2006 när förslag till ansvars- och kostnadsfördelning mellan staden och SL förhandlats.

Utbyggnad av resecentrum kan påbörjas tidigast hösten 2007. Friställandet av spårområdet som förvärvats av Banverket (delgenomförandebeslut i MN 2005-09-01) pågår och fortsätter i Banverkets regi under hela 2006. Våren 2007 påbörjas bussterminal (**A**). Hela utbyggnaden bedöms klar till 2009.

Kv 4+5 Ändrad markanvisning

Bokbacken anvisades 2003 kv 5 för ca 90 hyresrätter för döva. Efter utredning visade det sig inte möjligt att bygga fullvärdiga lägenheter i kv 5. Kontoret har då bett Bokbacken utreda förutsättningarna för bostäder mm i kv 4 och 5. Bokbacken har tillsammans med Publika Fastigheter bildat ett bolag, Kv 4 och 5 S-Berga KB, för detta ändamål. Bolaget har utvecklat ett förslag som innehåller studentlägenheter (ca 140 st), vårdbostäder och seniorbostäder för döva (ca 80 st) samt forskarhotell (ca 40 st lgh). Kontoret ser positivt på detta förslag med tot ca 220 lgh för hyresboende. Kontoret föreslår att Bokbackens anvisning ändras att omfatta kv 4+5 och då avse bolaget ”Kv 4 och 5 S-Berga KB”.

Kontoret återkommer till nämnden under våren 2006 i samband med planremiss. Byggstart bedöms kunna ske hösten 2007.

Kv 6 Parkering

Inom området för blivande kv 3-4 finns idag parkering. Som ersättning för dessa platser föreslås en utbyggnad av p-däck för ca 250 platser i kv Spikkubban mellan Johan Skyttes väg och järnvägen. Detaljplan har påbörjats och beräknas kunna antas våren 2007 och byggstart kan ske före sommaren 2007.

Kv 7+(8+9) Ändringar i markanvisningar

JM och Seniorgården anvisades 2002 kv 8+9 för ca 95 lgh och kv 1 tillsammans med Familjebostäder men har senare sedermera avstått sin medverkan i kv 1. Detaljplan har nu antagits för kv 8 men kv 9 har utgått med följderna att antalet lägenheter minskar från 95 till ca 80. Minskningen som fallit på JM:s del av projektet har medfört att JM vill avstå sin markanvisning till fördel för Seniorgården. Kontoret tillstyrker att markanvisningen överförs från JM till Seniorgården AB.

Enligt markanvisningen föreslogs marken att säljas och att priset skulle bestämmas utifrån anbud för kv 3+4 +7. Sedermera har nämnden beslutat om att anbud ska genomföras, men för tomträtt i kv 3+4+7 dvs. anbud lämnas på avgälden. Anbudsförfarandet har genomförts för kv 7 och Peab har fått markanvisning för ca 120 lgh med tomträtt samt 5 radhus med äganderätt. Kontoret har då bedömt som rimligt att även kv 8 upplåts med tomträtt mot avgäld utifrån anbudet för kv 7 (85 kr/kvm BTA). Kontoret har förberett och förhandlat med Seniorgården om avgälden 90 kr/kvm BTA. Kontoret föreslår nu att förslag till överenskommelser om exploatering upprättas enligt sedvanliga villkor med Peab och Seniorgården. För de 5 radhusen föreslår kontoret att köpeavtal upprättas och att kontoret ges i uppdrag att genomföra försäljningen. Köpeskillingen är 720.000 per radhus dvs. 3.600.000 kr totalt. Expertrådet har behandlat försäljningen 2004-06-07.

Detaljplanen för kv 7 har nyligen antagits och under våren 2006 genomförs ledningsflytt i kv 7+8. Byggstart för båda kvarteren beräknas kunna ske efter sommaren 2006.

Genomförande

Genomförandeekonomi för hela projektet Älvsjö C

Programmet för Älvsjö C medför stora exploateringskostnader för staden. I detta skede kan endast en grov kostnadsbedömning göras. Genom att upplåta mark för bostadsrätter med tomträtt mot upphandlad/förhandlad avgäld bedöms Älvsjö-projektets underskott kunna begränsas till ca 40 mnkr. De sammanlagda investeringarna bedöms till ca 200 mnkr och intäkterna till ca 160 mnkr.

Genomförandet av kv 1-5 har förberetts genom att mark inom spårområdet förvärvats av Banverket genom markbyte och friställandet av spårområdet pågår. Marknämnden har för detta fattat ett delgenomförandebeslut (2005-09-01) om 15 mnkr.

Kontoret avser att senare återkomma med övriga genomförandebeslut för delprojekten närmast järnvägen (kv 1-5) i samband med att detaljplaner antas. Detta bedöms bli under 2007.

Genomförandebeslut för Armborstet 1 och 2 (kv 7+8 – se karta sidan 2)

Inkomsterna är avgäldsunderlag för de ca 200 lgh och köpeskilling för 5 radhustomter i kv 7 +8, totalt ca 44,6 mnkr.

Kostnaderna avser flytt av ledningar, ombyggnad av gator och gång- och cykelvägar runt kvarteret mm, totalt ca 19 mnkr.

Nuvarande parkering i kv Armborstet måste avvecklas och för att skapa nya p-platser åt hyresgästen Ericsson i kv Sandaletten har mark vid kvarteret omdisponerats och angränsande lekplats flyttas och rustas upp.

Projektet ger ett överskott på ca 25,6 mnkr som avses användas för att balansera hela Älvsjö C- projektet.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering, administration, fastighetsbildning,	-1,6
Flytt av ledningar	-7,7
Miljöundersökning och ev. marksanering	-0,7
Gata och gc-vägar Götalandsv+Älvsjöv	-5,3
Upprustning lekpark	-2,0
Serviser mm	-1,7
Summa utgifter	-19,0
Inkomster	
Avgäldsunderlag	41,0
Markförsäljning	3,6
Summa inkomster	44,6
Resultat	25,6

Investeringsutgifterna i löpande priser för genomförandet beräknas till ca 20,2 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Investeringsbudget

Mnkr	Upparbetat t.o.m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter	-0,9	-11,5	-7,8		20,2

Medel finns upptagna i budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Drift- och underhållskostnader för trafiknämnden respektive Hägerstens stadsdelsnämnd bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 1,1 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år.

Marken består till stor del av fyllnadsmassor och föroreningar kan härledas till dessa. Ytterligare markundersökningar ska genomföras. 600 tkr har avsatts för eventuell hantering av förorenade överskottsmassor. Utgiften kan bli större om något oväntat upptäcks.

Kontorets synpunkter

Kontoret ser positivt på den relativt lika fördelningen mellan bostadsrätter (ca 380) och hyresrätter (ca 300) och då med hänsyn till att detta är ett komplicerat projekt både ekonomiskt och genomförandemässigt. Kontoret anser att det är av största vikt för genomförbarheten av projektet Älvsjö C att staden och SL/landstinget kan nå enighet om villkoren för resecentrumet.

SLUT