

EXPLOATERINGS KONTORET

2011-05-23
TJÄNSTEUTLÅTANDE
E2011-513-00846

Andris Rozenbachs
Projektutveckling
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Markanvisning för bostäder vid Stjernströms väg i Hägersten till Svanberg & Sjögren Bygg AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid Stjernströms väg i Hägersten till Svanberg & Sjögren Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Kontoret föreslår markanvisning till Svanberg & Sjögren Bygg AB för 35-40 bostadsrätter och 5-6 radhus vid Stjernströms väg i Hägersten. Kontoret har genomfört en markanvisningstävling. Marken föreslås anvisas till högstbjudande med markpris på 11.000 kr/ kvm ljus BTA för bostadsrätter och 1,3 mnkr per radhustomt. Stadens investeringskostnader beräknas till ca 20 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 45 mnkr. Byggstart bedöms till 2014.

Bakgrund

Kontoret har genomfört en markanvisningstävling för bostäder vid Stjernströms väg i Hägersten och föreslår högstbjudande Svanberg & Sjögren Bygg AB för markanvisning. Området inrymmer idag gräsytor längs gata.

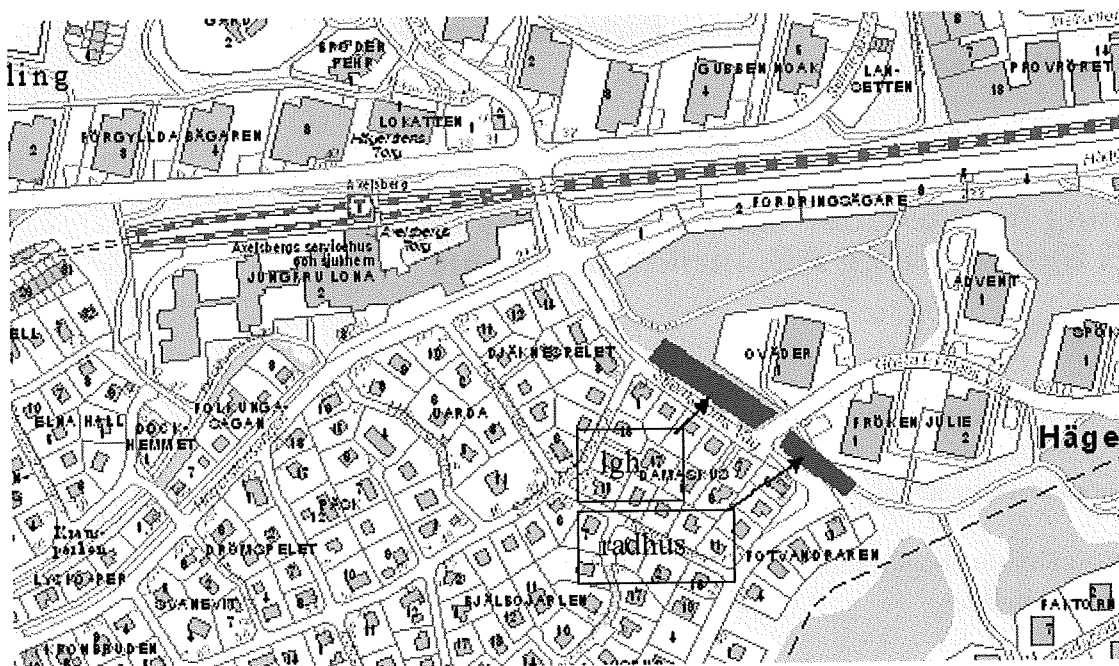
Andelen bostadsrätter i stadsdelen är idag 49,4 % och hyresrätter 50,6 %. Senaste markanvisningen i stadsdelen är vid kv Växeln som anvisades av ExplN 2010-04-22.

Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende och området har inte tidigare varit på förslag att bebyggas.

Utbyggnadsförslag

Svanberg & Sjögren vill uppföra flerbostadshus med 35-40 bostadsrätter och 5-6 radhus med äganderätt. Parkering löses på kvartersmark. Bebyggelsevolym behöver bearbetas. Förslaget kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt stadens markanvisningspolicy. Kontoret har genomfört en markanvisningstävling. Marken föreslås säljas till högstbjudande med markpriset (april 2011) 11.000 kr/kvm ljus BTA för flerbostadshusen och 1,3 mnkr för radhustomterna som behandlas i expertrådet 2011-06-08 (dnr E2011-384-869).

Anbudet har sammanvägts för flerbostadshus och radhus och vid utvärderingen har förutsatts flerbostadshus (ca 3500 kvm ljus BTA) resp radhus (5-6) på respektive delområde enligt kartan ovan. Sammanvägningen resulterade i följande rangordning:

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/kvm ljus BTA	Erbjudet pris i kkr/radhustomt
Svanberg & Sjögren Bygg AB	11.000	1.300
Anbudsgivare nr 2	9.572	2.088
Anbudsgivare nr 3	10.666	
Anbudsgivare nr 4	10.325	1.500
Anbudsgivare nr 5	10.000	1.650
Anbudsgivare nr 6	9.075	
Anbudsgivare nr 7	8.750	
Anbudsgivare nr 8	8.500	
Anbudsgivare nr 9	8.400	
Anbudsgivare nr 10	8.050	

Anbudsgivare nr 11	7.800	
Anbudsgivare nr 12	7.650	
Anbudsgivare nr 13	7.001	
Anbudsgivare nr 14	7.000	1.650
Anbudsgivare nr 15	7.000	
Anbudsgivare nr 16	6.800	
Anbudsgivare nr 17	6.600	
Anbudsgivare nr 18	6.500	
Anbudsgivare nr 19	5.950	
Anbudsgivare nr 20	5.950	
Anbudsgivare nr 21	4.950	
Anbudsgivare nr 22		1.100

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 2 år. Byggstart planeras till år 2014.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ingen särskild risk eller osäkerhet föreligger i projektet.

Konsekvenser

-Ekonomi

En preliminär investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt nettonuvärde om ca 19 mnkr motsvarande ca 460 kkr/ekvivalent lägenhet.

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 20 mnkr. Utgifterna avser ombyggnad av gata och viss grönkompensation. Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till ca 45 mnkr. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Drift- och underhållskostnaderna för trafiknämnden och stadsdelsnämnden bedöms till ca 0,1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden bedöms till ca 1,3 mnkr per år.

Utfallet över åren av investeringar mm framgår av bilagd nuvärdeskalkyl.

-Tidig miljöbedömning

Förslaget ianspråktar en gräsyta längs gata utan speciella värden. Tillräckligt stor areal av naturmark lämnas kvar för att sörja för behållandet av rekreativa och ekologiska funktioner. Projektet kommer att utgöra bullerskärm mot Stjernströms väg.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planerade kompensationsåtgärder är en upprustning av gaturum och gångstråk längs Stjernströms väg som bl.a. är ett önskemål som framförts av boende längs Stjernströms väg.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras när nivåskillnader utjämnas kring ny bebyggelse.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer 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.

-Påverkan på barn

Projektet har ingen negativ påverkan på barn.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden anvisar marken till Svanberg & Sjögren Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och att fortsätta utredningsarbetet för projektet samt begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Slut