



Karl Ingelstam
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 78
karl.ingelstam@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 vid kv Örlen i Årsta till Byggnads AB Åke Sundvall.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Årsta 1:1 invid kv Örlen till Byggnads AB Åke Sundvall och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

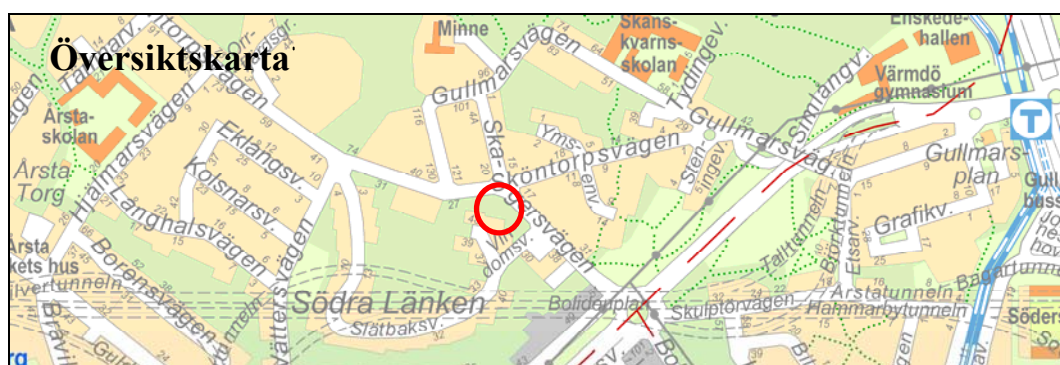
Sammanfattning

Exploateringskontoret har anordnat markanvisningstävling gällande markpris för bostäder invid kv Örlen i Årsta. Kontoret har i den tidiga miljöbedömningen och i samråd med stadsbyggnadskontoret bedömt att marken lämpar sig för bostadsbebyggelse och kan ge en möjlig byggrätt om ca 40 lägenheter. Högsta anbudet, 11.240 kr/kvm ljus BTA, har lämnats av Byggnads AB Åke Sundvall, som nu föreslås få teckna markanvisningsavtal med staden, innebärande att kvartersmarken förvärvas efter planläggning, samt att bostäderna får upplåtas med bostadsrätt. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 november 2007. Nämnden föreslås anvisa marken samt hemställa hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Bakgrund

Exploateringskontoret har i september 2007 anordnat en markanvisningstävling för bostäder invid kvarteret Örlen vid Skagersvägen i Årsta, gällande markpris för ny bostadsbebyggelse.

Markområdet om ca 1700 kvm invid Skagersvägen mellan Vindomsvägen och Sköntorpsvägen är markerat med streckade begränsningslinjer i bilden nedan. Marken har i samråd med stadsbyggnadskontoret bedömts kunna inrymma ca 40 lägenheter i 3-4 våningar med parkering i garage. Området består av naturmark, och den mest värdefulla vegetationen bör om möjligt integreras i gestaltningen.



Markområdet

Stadsdelen Årsta domineras av flerbostadshus och av dessa utgörs ca 62% av bostadsrätter och 38% av hyresrätter, varav drygt hälften allmännyttan. Dominerande lägenhetsstorlek är 2 -3 rum och kök; 73% av lägenhetsbeståndet. (källa: www.stockholm.se/usk). Årsta är utbyggt på 1950-talet och sedan dess förtätat i omgångar.

Nu aktuella förtätningsprojekt i stadsdelen och som markanvisats av staden är vid kv Säven till JM (MN 2005-11-24), inom del av tidigare Årstälänken till Svenska Bostäder, HSB Bostad och Familjebostäder (GFN 2005-04-26) samt till Lelånghus AB (ExplN 2007-01-25), vid kv Råmen till Par Fastighets AB (GFN 2004-05-04), vid tidigare kv Skålderviken till SKB och Veidekke (GFN 2003-10-21), samt Årstastråket utmed bl a Johanneshovsvägen och Tvärbanan mellan Linde och Valla till JM, SBC och Familjebostäder (senast förlängd av GFN 2003-11-04).

Tidigare beslut

Detta är det första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Marken har tidigare föreslagits för bebyggelse år 2000, då som ett av flera förslag till markanvisningar på olika platser i Årsta. Gatu- och fastighetsnämnden avslag då förslaget till markanvisning på platsen (GFN 2000-12-12). Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisningstävling

Kontoret har i inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt på platsen till ca 40 lägenheter. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 75 företag. Kontoret har fått in 22 st anbud, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud.

Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/kvm BTA)
Byggnads AB Åke Sundvall	11240
Anbudsgivare nr 2	10720
Anbudsgivare nr 3	10600
Anbudsgivare nr 4	10500
Anbudsgivare nr 5	9970
Anbudsgivare nr 6	9200
Anbudsgivare nr 7	8700
Anbudsgivare nr 8	8655
Anbudsgivare nr 9	8625
Anbudsgivare nr 10	8565
Anbudsgivare nr 11	8550

Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/kvm BTA)
Anbudsgivare nr 12	8000
Anbudsgivare nr 13	8000
Anbudsgivare nr 14	7725
Anbudsgivare nr 15	7000
Anbudsgivare nr 16	7000
Anbudsgivare nr 17	6800
Anbudsgivare nr 18	6500
Anbudsgivare nr 19	6000
Anbudsgivare nr 20	6000
Anbudsgivare nr 21	5100
Anbudsgivare nr 22	4500

Högsta anbudet har lämnats av Byggnads AB Åke Sundvall, nedan kallat Bolaget, varför kontoret föreslår att marken anvisas till detta bolag. Anbudet ligger på

11.240 kr/kvm ljus BTA, vilket med uppskattad byggrätt för området kan ge en försäljningsintäkt om i storleksordningen 44 miljoner kronor.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget i enlighet med sedvanliga villkor, samt i överensstämmelse med tävlingsföresättningar (bilaga 1).

Markanvisningen möjliggör för bolaget att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljningen ska priset vara 11.240 kr/kvm ljus BTA baserat på byggrätten enligt blivande detaljplan. Köpeskillings storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för tiden mellan tidpunkten för anbudet och betalningstidpunkt. Parkering för bostäderna skall ske i garage under mark och gällande parkeringsnorm är 1,0 bilplatser per lägenhet.

Bolaget har under 2006 fått markanvisning om ca 45 lägenheter i radhus i Kista-höjden (MN 06-04-27). Bolaget ingår också i Stockholmsbyggmästarna som 2004 fick markanvisning vid Skarpnäcks Gård, där bolaget f n v uppför ca 20 radhus.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 november 2007 (dnr E07-383-1853).

Utöver de inkomna anbuden har ett flertal bolag tidigare sökt markanvisning invid kv Örlen. Till dessa hör Stockholms hem, Veidekke Bostad, Primula Byggnads AB, Husab Fastigheter AB och Småa AB.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken i enlighet med anbudet. Exploateringen kan förväntas ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för projektet, och för denna utredning står Staden för de ekonomiska riskerna för eventuell förgävesutredning. Övriga utredningar och kostnader i projektet samt all ekonomisk risk för dessa åvilar Bolaget.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande

budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att investeringarna kan beslutas inom ramen för kontorets delegation. Projektet medför inga ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller stadsdelsnämnden.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Området utgörs av en mindre bit naturmark mellan befintliga gator och bebyggelse med ek, tall och björk och berg i dagen på några ställen. Den mest värdefulla vegetationen bör om möjligt integreras i projektet. En miljökonsekvens som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från omkringliggande gator. Vid projektets utformning måste hänsyn tas till Årstas speciella bebyggelsekaraktär. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon större miljöpåverkan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret bedömer att området idag inte har några särskilda landskaps- eller rekreationsvärden, varför marken bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret kommer inom ramen för planarbetet utreda vilka åtgärder som kan vara aktuella för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet är också i linje med målet om att arbeta för god konkurrens bland byggherrar i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan Bolaget planera sin byggstart till slutet av 2009 och första inflyttning till början av 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med program- eller detaljplaneremiss, preliminärt i mitten av 2008. I samband med att överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering träffas med Bolaget kommer exploateringsnämnden att få fatta beslut om detta, preliminärt i mitten av 2009. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen kräver en ny detaljplan, varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken invid kv Örlen till Byggnads AB Åke Sundvall och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med förutsättningarna i anbudet, samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut