



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-05-19

Markanvisning för bostadsändamål invid Vårbergsvägen inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Peab Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål invid Vårbergsvägen inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Peab Bostad AB och godkänner av Peab Bostad AB undertecknat markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringskontoret anordnade i mars 2008 en markanvisningstävling för radhus invid Vårbergsvägen i stadsdelen Vårberg. Området om ca 5 300 kvm är en obebyggd gräsyta som bedömts kunna inrymma ca 20 radhus.

Peab Bostad AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisning för byggande av preliminärt 20 radhus i två våningar.

Enligt inlämnat anbud betalar Peab Bostad AB 400 000 kr per radhustomt. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från

markförsäljningen. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 12 maj 2008, Dnr E2008-384-695.

Bakgrund

I Vårberg ligger ett markområde invid Vårbergsvägen som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser lämpligt för bostadsbebyggelse. Kontoren har bedömt att radhus i två våningar kan vara möjligt på platsen.



Bild 1. Översiktskarta

Exploateringskontoret har under mars månad 2008 genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för radhus på platsen.

Det aktuella markområdet, om ca 5 300 kvm, gränsar till Vårbergs IP i väster, av Vårbergsvägen i norr och av ett skogsområde i öster. För området gäller en stadsplan från 1965 (Pl 6493) och en stadsplan från 1967 (Pl 6880) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av en obebyggd gräsyta.



Bild 2. Ortofot där markanvisningsområdet är markerat med röda streckade begränsningslinjer

I stadsdelen Vårberg består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus från 1960-talets senare hälft. Enligt statistik från USK, 2007-12-31, uppgår bostadsbeståndet i Vårberg till ca 3 490 bostäder varav 83 % i flerbostadshus och 17 % i småhus. Av samtliga bostäder i stadsdelen utgörs 11 % av 1 rum och kök, 20 % av 2 rum och kök, 37 % av 3 rum och kök, 16 % av 4 rum och kök samt 15 % av 5 eller flera rum och kök. I flerbostadshusen är, enligt USK den 31 december 2006, 84 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 16 % med bostadsrätt.

Under de senaste åren har inga markanvisningar lämnats i stadsdelen Vårberg.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2004 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett områdesprogram för de fyra stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Under 2006 skickade stadsbyggnadskontoret över ett



programförslag för stadsdelsnämndsområdet på remiss som marknämnden svarade på den 16 november 2006. 2007-09-06 godkände stadsbyggnadsnämnden programförslaget. Det aktuella markanvisningsområdet finns med i områdesprogrammet som ett konkret förslag på bebyggelseområde för radhus.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt årskiftet 2008/2009.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling, se [bilaga 1](#), angivit en uppskattad möjlig byggrätt på ca 20 radhustomter med radhus i två plan. Avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr per radhustomt.

Inbjudan till markanvisningstävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 85 exploatörer. Kontoret har fått in 6 anbud, vilka redovisas nedan. Högsta anbud har lämnats av Peab Bostad AB (400 000 kr per radhustomt).

Med den uppskattade möjliga byggrätten inom markområdet skulle en preliminär försäljningsintäkt utifrån det högsta anbudet bli ca 8 mnkr. Kontoret föreslår mot denna bakgrund att exploateringskontoret anvisar markområdet till Peab Bostad AB.

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/radhustomt
Peab Bostad AB	400 000
Anbudsgivare nr 2	380 000
Anbudsgivare nr 3	351 000
Anbudsgivare nr 4	280 000
Anbudsgivare nr 5	150 000
Anbudsgivare nr 6	110 000

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 har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bolaget och bifogas i detta tjänsteutlåtande, se [bilaga 2](#).

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdet kommer att säljas till det pris som erbjudits av Bolaget i samband med markanvisningstävlingen.

Enligt markanvisningsavtalet skall priset för kvartersmarken vid denna försäljning vara 400 000 kr per radhustomt. Köpeskillings storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på småhus för permanentboende i Storstockholm för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Gällande parkeringsnorm är 1,45-1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 12 maj 2008, Dnr E2008-384-695.

Bolaget har under de senaste tre åren fått sammanlagt fem markanvisningar om totalt 300 lägenheter. Inga tidigare sökta markanvisningar finns för aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskillning vid betalningstidpunkten. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration samt kostnader för eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

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 inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte öka drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller Skärholmens stadsdelsnämnd.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering vilken vi själva står för.



-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagen bebyggelse bedöms ha en viss påverkan på den lokala rekreationen. I övrigt är naturmiljön och rekreationsvärden väl tillgodosedda i och med det närliggande skogsområdet, Vårbergs IP och Vårbergstoppen.

Buller från Vårbergsvägen liksom lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas. Inga kända markföroreningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom området.

En ca 5 meter i diameter rund fornlämning finns i det närliggande skogsområdet men utgör inget hinder för exploateringen.

Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen i övrigt inte medför några betydande miljökonsekvenser.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Med den föreslagna exploateringen kommer ca 5 300 kvm grönyta att tas i anspråk. I samband med exploateringen sker en översyn av angränsande idrotts- och grönytor och frågan om lämplig kompensation kommer att utredas närmare i det fortsatta arbetet och redovisas i planremissen.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsen och dess eventuella påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet skall genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Uppförandet av radhus stämmer även överens med stadens arbete med att skapa variation i stadsstrukturen då en övervägande del av bostäderna i stadsdelen utgörs av flerbostadshusbebyggelse.

-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.

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 planerar Bolaget sin byggstart till andra halvåret år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt sista kvartalet 2008. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till förslaget. Skärholmens stadsdelsförvaltning har informerats om projektet. Samtliga ledamöten i Skärholmens stadsdelsnämnd har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöten.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadskontoret om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen tar ett ca 5 300 kvm gräsbevuxet område i anspråk med ett visst lokalt rekreativt värde. Kontoret bedömer dock att området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse med dess goda kommunikationer, närhet till centrum, idrottsplats och naturområden som t.ex. Vårbergstoppen och det intilliggande skogsområdet.

Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar markområdet invid Vårbergsvägen för bostadsändamål till Peab Bostad AB samt godkänner upprättat markanvisningsavtal.

Slut