



Maria Tingström
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-01-22

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Örby till Arcona AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Arcona AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden beslutar ärendet omedelbart justerat.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringskontoret anordnade i oktober 2008 en markanvisningstävling för radhus inom del av fastigheten Örby 4:1 invid kvarteret Fickuret i stadsdelen Örby. Markområdet omfattar ca 5 000 kvm och bedöms kunna inrymma ca 17 radhustomter. Området är föremål för ett pågående detaljplanearbete. Planarbetet för nya bostäder vid kvarteret Fickuret inleddes våren 2004 avseende mindre flerfamiljshus. Samråd och utställning skedde under 2005 och stadsbyggnadsnämnden behandlade planen för antagande under våren 2006. Stadsbyggnadsnämnden beslutade då att ett nytt samråd ska ske runt det nya förslaget, som innehöll 17 radhus. Efter genomförd markanvisningstävling kommer stadsbyggnadskontoret att återuppta arbetet med detaljplaneförslaget i samarbete med Arcona AB. Detaljplaneförslaget kommer då att ställas ut en andra gång. Inriktningsbeslut fattades av gatu- och fastighetsnämnden i januari 2004 och utgifterna för projektet har inte förändrats nämnvärt sedan dess. Aktuellt planförslag möjliggör radhus, mot tidigare flerbostadshus. Marken kommer nu att

säljas mot tidigare upplåtas med tomträtt. Därmed krävs ett reviderat beslut. Kontoret avser att fatta ett genomförandebeslut för bl.a. uppförande av nödvändigt bullerskydd som ska uppföras före det att byggherren kan ansöka om bygglov varför kontoret föreslår att nämnden fattar beslut på nämndsammanträdet 2009-01-22 och förklarar ärendet omedelbart justerat.

Arcona AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisning för byggande av ca 17 radhus. Enligt inlämnat anbud betalar Bolaget 600 100 kr/radhusomt. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Radhusen kommer upplåtas med bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2009-01-14, dnr E2008-383-1681.

Bakgrund

Markområdet är föremål för ett pågående detaljplanearbete. Inför en omstart av projektet har exploateringskontoret genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för radhus på platsen.



Markområdet invid Mölnbovägen omfattar ca 5 000 kvm och för området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkändamål eller planterad allmän plats samt gatumark. Bebyggelsen i omgivningen utgörs av småhus. I direkt anslutning till området som markanvisas ligger en elnätstation och avsikten är att den ska ligga kvar.



I USK:s statistik för Örby 2007 är andelen bostäder i flerbostadshus ca 37 % respektive ca 63 % i småhus. I Örby är 44 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 56% utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har inget lägenhetsbestånd i stadsdelen.

Förtätningsprojekt i eller vid gränsen till stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste tre åren är vid kv. Stoppuret 1, längs Skebokvarnsvägen, till Ikano Bostaden (ca 40 bostadsrättslägenheter) där inflyttning sker efter årsskiftet 2008/2009. Invid Helgestavägen och Vansövägen ligger två markområden som markanvisats i maj 2007 till Veidekke Bostad AB (ca 12 bostadsrättslägenheter). Vid Bedaröbacken, invid Bedaröbackens vändplan på gränsen mellan Högdalen och Örby, har marken anvisats till Veidekke Bostad AB (ca 35 kedjehus med äganderätt).

Tidigare beslut

Aktuellt område har tidigare varit på förslag att bebyggas och gatu- och fastighetsnämnden anvisade i januari 2004 området till AB Familjebostäder. AB Familjebostäder återlämnade markanvisningen i mars 2006, efter det att Stadsbyggnadsnämnden i februari 2006 återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret med beslut om att omarbete projektet med inriktning mot radhus (tidigare flerfamiljshus).



Området är föremål för ett pågående detaljplanearbete. Planarbetet för nya bostäder vid kvarteret Fickuret inleddes våren 2004 avseende mindre flerfamiljshus. Samråd och utställning skedde under 2005 och stadsbyggnadsnämnden behandlade planen för antagande under våren 2006. Stadsbyggnadsnämnden beslutade då att ett nytt samråd ska ske runt det nya förslaget, som innehöll 17 radhus.

Inriktningsbeslut fattades av gatu- och fastighetsnämnden i januari 2004 (Dnr 03-411-3674:1). Planremissen behandlades i marknämnden i september 2005 (Dnr M2005-512-00385)

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt på platsen motsvarande ca 17 radhus. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr/radhustomt. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 80 företag. Kontoret har fått in 7 st. anbud, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud. Högsta anbud har lämnats av Arcona AB (600 100 kr/radhustomt).

Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/radhustomt)
Arcona AB	600 100
Anbudsgivare nr 2	600 000
Anbudsgivare nr 3	425 000
Anbudsgivare nr 4	410 000
Anbudsgivare nr 5	350 000
Anbudsgivare nr 6	316 500
Anbudsgivare nr 7	300 000

Kontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående att exploateringskontoret anvisar markområdet till Arcona AB.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 17 radhus. Bolaget föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt alt. äganderätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Radhusen föreslås grupperas runt en innergård. Parkering placeras längs med Mölnbovägen och mot Örbyleden. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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.

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 600 100 kr/radhustomt.



Köpeskillingens storlek skall justeras efter ett index som tar hänsyn till prisutvecklingen på småhus för permanentboende mellan överenskommelse utifrån anbud med värdetidpunkt 1 nov och betalningstidpunkten.

Parkering för bostäderna skall förläggas ovan mark och 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.

Bolaget har inte fått några markanvisningar tidigare. Kontoret kommer i januari nämnanden att ta upp ytterligare ett förslag till markanvisning till bolaget. Den anvisningen avser ett markområde inom del av Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved. Peab och NCC har tidigare sökt markanvisning inom aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskillning om 600 100 kr/radhusomt. Bolaget ska stå för plankostnader och VA-anslutning.

Då projektets utformning och innehåll ändrats måste tidigare inriktningsbeslut revideras. Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca. 4 mnkr varför reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter består bl.a. av kostnader för flytt och omläggning av befintlig gång- och cykelbana, uppförande av bullerskydd mot Örbyleden samt omläggning av erforderliga ledningar.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka i större utsträckning.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort tidig miljöbedömning inför tidigare markanvisning (2004). Denna bedömning ligger till grund även för aktuell markanvisning. De

miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framför allt hantering av buller. Enligt förslag kommer ett bullerskydd att anläggas längs med Örbyleden som bidrar till att planerad bebyggelse kan uppföras och att bullernivåerna följer de rekommenderade riktvärdena. Den föreslagna bebyggelsen påverkar i liten omfattning rekreationsvärden i den lokala grönsstrukturen. Rekreationsvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte. Tillgång till större och lokala rekreationsområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning även efter det att planerad bebyggelse uppförts.

Av den tidiga miljöbedömningen framgår även att inga värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt, men skall studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Områdets nuvarande och tidigare användning ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i närheten. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden där bland andra parkerna Aspöparken och Utkiksberget (del av parken Grytet) är i behov av upprustning.

Utöver detta skall områdets gång- och cykelstråk ses över, så att de förbättras avseende säkerhet, belysning, parkmöblering och växtlighet.

- Tillgänglighet

Ytan där bebyggelse föreslås är relativt plan och har en naturlig lutning som i större delen av området understiger 5 %. Projektet bedöms klara stadens riktlinjer.

-Måluppfyllelse- och näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Kontoret gör bedömningen att den planerade upprustningen och nyinvesteringen som ska göras i de närbelägna parkerna Aspöparken och del av Grytet kan bidra till en positiv påverkan på barnen och deras möjlighet till lek. Vidare anser kontoret att man genom att skapa säkra gång- och cykelvägar bidrar positivt till barns möjlighet att röra sig i närområdet, till och från skola.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Bolaget räknar med byggstart i början av 2010 och med inflyttning efter ca två år från byggstart.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen innefattar ett område som berörs av ett pågående planarbete varför en beställning av ny detaljplan inte är aktuellt. Kontoret har kontaktat stadsbyggnadskontoret och ansvarig handläggare för att gemensamt återuppta planarbetet.

Kontorets synpunkter och förslag

Det aktuella markområdet är obebyggt och planlagt delvis för park och allmänt ändamål. Området berörs av ett pågående planarbete där marken avses planläggas för bostäder. Slutligt ställningstagande till projektets utformning bör ske under detaljplaneprocessen. Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Slut