



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 Älvsjö 1:1 i Rågsved till Arcona AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Arcona AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

I Rågsved, söder om Bjursätragatan, ligger ett markområde som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser vara lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Området är utpekad som ett möjligt utredningsområde för ny bostadsbebyggelse i områdesprogrammet *Områdesanalys för södra Rågsved* som togs fram 2004. Exploateringskontoret anordnade i oktober 2008 en markanvisningstävling för radhus inom det aktuella markområdet. Området omfattar ca. 7 000 kvm och bedöms kunna inrymma ca. 20 radhustomter. Markområdet är inte detaljplanelagt. Kontoret har efter avslutad markanvisningstävling valt att gå vidare och anvisa marken till Arcona AB som lämnat det högsta anbudet. Osäkerheten på fastighetsmarknaden är stor vilket avspeglar sig i resultatet på anbudsförfrågan i detta projekt. Endast två byggherrar

har visat intresse för projektet och lämnat anbud. Båda anbuden ligger på en nivå som kontoret inte anser vara marknadsmässig. Enligt kontoret kan inte markanvisning ske baserat på de två låga anbud som inkommit. Staden och bolaget har kommit överens om att priset för marken skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/radhustomt per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-06-30 för att nå en uppgörelse.

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Inriktningsbeslut för projektet är taget i gatu- och fastighetsnämnden 2004 (dnr 01-411-88-53). Den totala investeringsutgiften bedöms bli lägre än 10 mnkr vilket medför att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Radhusen kommer att upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

Bakgrund

I Rågsved, söder om Bjursätragatan, ligger ett markområde som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser vara lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Området är utpekad som ett möjligt utredningsområde för ny bostadsbebyggelse i områdesprogrammet *Områdesanalys för södra Rågsved* som gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004.



Exploateringskontoret har i oktober 2008 genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för radhus på platsen.

Markområdet söder om Bjursätragatan omfattar ca. 7 000 kvm och består av hållmark och lövskog. Området är inte planlagt. Här finns en liten kiosk och en elnätstation. Bebyggelsen direkt intill markområdet är flerbostadshus i lameller.



Översiktsbild med markanvisningsområdet ungefärligen markerat med streckad begränsningslinje.

Det finns ett fåtal radhus i Rågsved och kontoret är därför positivt till att komplettera det befintliga bostadsbeståndet med ytterligare radhus.

Markområdet har tidigare varit markanvisat till Abacus AB (2004). Bolaget har dock återlämnat markanvisningen.

Lägenhetsfördelningen i befintliga flerbostadshus är 11% ettor, 26% tvåor, 44% treor, 15% fyror och 4% femmor eller större. 80% av lägenheterna i Rågsved är hyresrätter, varav 65% är allmännyttans.

Tidigare beslut

Aktuellt markanvisningsområde har tidigare varit på förslag att bebyggas. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade i mars 2004 området till Abacus Byggnads AB. I december 2007 återlämnade dock Abacus markanvisningen p.g.a. att marken skulle överlätas istället för upplåtas med tomträtt.



- 2004-03-02 Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag
Beslut i gfn på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av områdets
parker, inklusive markanvisning till Abacus AB och Bostaden
AB. Inriktningsbeslut.
- 2005-03-17 Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag
Beslut i sbn på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av områdets
parker.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt på platsen motsvarande ca 20 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 2 st. anbud, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud. Högsta anbud har lämnats av Arcona AB (200 100 kr/radhustomt).

Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/radhustomt)
Arcona AB	200 100
Anbudsgivare nr 2	40 000

Osäkerheten på fastighetsmarknaden är stor vilket avspeglar sig i resultatet på anbudsförfrågan i detta projekt. Endast två byggherrar har visat intresse för projektet och lämnat anbud. Båda anbuderna ligger på en nivå som kontoret inte anser vara marknadsmässig. Kontoret anser inte att markanvisning kan ske baserat på de två låga anbud som inkommit. Bolaget och staden är överens om att priset för marken ska förhandlas vid ett senare tillfälle, dock senast 2009-06-30. Kontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående att exploateringskontoret anvisar markområdet till Arcona AB (nedan kallat bolaget) och förhandlar om priset för marken enligt ovanstående. Inför priset förhandlingen kommer en värdering av marken att göras så som är brukligt vid en sådan typ av förhandling och för att nå en uppgörelse.

Utbyggnadsförslag

Den av Bolaget föreslagna bebyggelsen omfattar i detta skede ca 20 radhus, i enlighet med förutsättningarna i markanvisningstävlingen. Radhusen föreslås samlas utmed båda sidorna om en ny kvartersgata. Bostäderna kommer att

upplåtas med bostadsrätt alt. äganderätt. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen och den slutliga utformningen av bebyggelsen kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. Markområdets avgränsning och uppskattad byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under 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.

Vid försäljning av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/radhustomt per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-06-30 för att nå en uppgörelse. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.



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 någon markanvisning tidigare. Kontoret kommer i januari nämden att ta upp ytterligare ett förslag till markanvisning till bolaget. Den anvisningen avser ett markområde inom del av Örby 4:1 i stadsdelen Örby.

Konsekvenser

-Ekonomi

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Inriktningsbeslut fattades av gatu- och fastighetsnämnden 2004. Stadens utgifter i projektet bedöms inte överstiga 10 mnkr varför genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter består av kostnader för kompensationsåtgärder för ianspråktagande av naturmark. Investeringsutgifterna föreslås fördelas dels till landskapsvårdande åtgärder inom Rågsveds friområde, dels till investeringar i park- och parkvägar.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikinämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Enskede-Årsta och Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka nämnvärt.

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

-Tidig miljöbedömning och kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet är en del av genomförandet av *Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag på utredningsområden för ny bebyggelse och utveckling av områdets parker* som gatu- och fastighetsnämnden fattade inriktningsbeslut för 2004. Analysen har utförts i enlighet med *Stockholms parkprogram, handlingsprogram för utveckling och skötsel av Stockholms parker och natur*. Områdesanalysen motsvarar den tidiga miljöbedömning som kontoret brukar göra inför markanvisning.

Inriktningsbeslutet omfattar såväl bostäderna som de investeringar i park- och naturmark som detta projekt är ett led i. Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås investeringsutgifterna att gå till dels landskapsvårdande åtgärder

vid Kräppladalen inom Rågsveds friområde dels till investeringar i park- och parkvägar för att förstärka och tydliggöra tillgången till Rågsveds friområde.

Inga kända markföreningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom området. Ett visst avstånd skall dock säkerställas mellan den planerade radhusbebyggelsen och befintlig elnätstation.

- Påverkan på barn

Att uppföra radhus i Rågsved, som domineras av lägenheter i flerbostadshus, kan ge barnfamiljer möjlighet att stanna i stadsdelen när en större eller annan typ av bostad och boendeform önskas. De investeringar som görs i närområdet torde bidra positivt till barns möjlighet att bl.a. vistas i naturen och röra sig mellan Bjursätragatan och Kräppladalen.

-Tillgänglighet

De stora höjdskillnaderna inom området gör att bl.a. frågor kring tillgänglighet bör studeras i det fortsatta planarbetet. Tillgängligheten bör ses över, både avseende den blivande kvartersmarken och i samband med vidtagande av åtgärder i park- och naturområden.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet och skapa stadsdelar med blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer, som ett led i Stockholm stads *Vision 2030*. Att tillföra radhus till ett flerbostadshusområde som Rågsved kan möjliggöra en boendekarriär för boende i stadsdelen.

-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. Byggstart och första inflyttning är beroende av när planarbetet påbörjas..

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd om projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen sker inom ett tidigare obebyggt område som utgörs av naturmark som inte är planlagd. Området kan uppfattas som en lucka i bebyggelsestrukturen och kontoret gör bedömningen att området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse med dess goda kommunikationer, närhet till centrum, idrottsplats, skolor och grönområde. Projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen och ett gott komplement till de befintliga flerbostadshusen i Rågsved.

Projekten bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna kommer att överstiga utgifterna och ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar markområdet söder om Bjursätragatan för bostadsändamål till Arcona AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande.

Slut