



Nils Tunving
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 26929
Nils.tunving@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-01-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1, i Larsboda Strand, till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta (Inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheten Farsta 2:1 till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram en detaljplan för området.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta med planeringen för projekt Larsboda Strand upp till 15 mnkr.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds



Sammanfattning

I programmet för Larsboda Strand beslutade stadsbyggnadsnämnden om ett större bostadsbyggnadsprojekt vid Drevviken på ca 360 lägenheter. Stadens utgifter för hela projektet vid Drevviken bedöms uppgå till 170-180 mnr. För de ca 360 lägenheterna beräknas försäljningsinkomsterna bli 220-230 mnr beroende på hustyp och exploateringstal. För tomträtterna beräknas avgäldsunderlaget till cirka 12 mnr, nuvärdesberäknat till 18 mnr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 69 mnr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 146 %. Kontoret bedömer att projektet kan genomföras med ett positivt resultat för staden.

Denna markanvisning avser projektets första etapp och innebär att ca 80 lägenheter i flerbostadshus och 40-45 småhus kan byggas i attraktivt läge längs Drevviken. Efter anbudstävling har de högsta anbuderna lämnats av Botrygg AB (flerbostadshus 5500 kr/kvm BTA), Veidekke Bostad AB (enbostadshus 1 500 000 kr/tomt) och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB (radhus 1 175 000 kr/tomt).

Kontoret avser att återkomma med markanvisningar för efterföljande etapper under våren.

Exploateringen kräver detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Expertrådet behandlar ärendet 2011-01-12 (Dnr E2010-384-1684).

Ortofoto över området redovisas sist i tjänsteutlåtandet.

Bakgrund

I programmet för Larsboda Strand beslutades att området ska bebyggas med ca 360 bostäder längs Drevviken, varav 30-40 radhus söder om Stortorpsvägen. Den del som nu markanvisas omfattar ca 80 lägenheter i flerbostadshus och 40-45 småhus.

Det område som föreslås markanvisas är idag odlingslotter utan stugor. Intrånget i naturmarken är marginellt enligt programmet.

Kontoret avser att återkomma med markanvisningar för efterföljande etapper under våren.



Översiktskarta. Grön streckad linje omsluter den strandnära bostadsbebyggelsen i programmet för Larsboda Strand, ca 360 lägenheter.

Tidigare beslut

Programmet för Larsboda Strand godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2010-06-23. Det senaste beslutet i exploateringsnämnden togs 2010-01-21 vid programsamrådet. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden är vid tecknande av överenskommelse om exploatering med försäljning av marken, preliminärt år 2012.

Utbyggnadsförslag

Exploateringskontoret inbjöd under oktober månad till markanvisningstävling för den första etappen av programområdet. Inbjudan annonserades på stadens webbplats och sändes ut till ca 100 byggherrar. Området delades in i tre separata områden, flerbostadshus, enbostadshus (d v s villor) och radhus. Programmet redovisar flerfamiljshus som ger 80 lägenheter. Tanken är att möjliggöra genomgående lägenheter för att hantera buller från Nynäsvägen. För flerbostadshusen förutsätts parkering under mark. Antalet småhus kan uppskattas till 40-45, varav enbostadshus kan bli 15-25. Inkomna förslag bedömdes utifrån angivet pris,

för småhusen uttryckt i kr per tomt och för flerbostadshusen i kr per kvadratmeter ljus BTA.

De högsta anbuden lämnades av Botrygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB enligt följande sammanställning. Totalt har 11 anbud inkommit. Vissa anbud avser enbart t ex radhus.

Anbudslämnare flerfamiljshus	Erbjudet pris i kr/kvadratmeter BTA	
	Kr/kvm	Anbudsgivarens krav
Botrygg Bygg AB	5500	
Budgivare nr 2	5300	
Budgivare nr 3	4476	
Budgivare nr 4	4000	Markparkering 50%
Budgivare nr 5	3000	
Budgivare nr 6	2600	
Budgivare nr 7	1800	

Tabell: sammanställning av anbud för flerfamiljshus

Anbudslämnare enbostadshus (villor)	Erbjudet pris i kr/tomt	
	Kr	Anbudsgivarens krav
Veidekke Bostad AB	1 500 000	
Budgivare nr 2	1 432 000	
Budgivare nr 3	1 100 000	
Budgivare nr 4	1 050 000	Parhus
Budgivare nr 5	1 000 000	
Budgivare nr 6	990 000	
Budgivare nr 7	910 000	Tomtstorlek över 750 kvm
Budgivare nr 8	720 000	

Tabell: sammanställning av anbud för enbostadshus

Anbudslämnare radhus	Erbjudet pris i kr/radhustomt	
	Kr	Anbudsgivarens krav
Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB	1 175 000	Egen skiss
Budgivare nr 2	1 050 000	
Budgivare nr 3	932 000	
Budgivare nr 4	832 000	Vid Perstorpsvägen
Budgivare nr 5	800 000	
Budgivare nr 6	770 000	
Budgivare nr 7	720 000	Kedjehus
Budgivare nr 8	600 000	
Budgivare nr 9	525 000	Tomtstorlek över 250 kvm
Budgivare nr 10	500 000	
Budgivare nr 11	450 000	

Tabell: sammanställning av anbud för radhus

Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med högsta anbudsgivare enligt tävlingens intentioner. Svenska Hem i Bromma accepterar att det inte finns några garantier för att bolagets skiss kommer att följas i planarbetet.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplane-processen. Då sker den exakta fördelningen mellan radhus och enbostadshus.



Området som markanvisas är inringat

Förslag till markanvisning

Förslaget i den första etappen innehåller ca 80 lägenheter i flerbostadshus och 40-45 småhus. Illustrationen ovan är hämtad ur programmet och visar i stora drag projektets utformning. Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva sin del av exploateringsområdet i enlighet med bolagets anbud. Flerfamiljshusen upplåts med bostadsrätt. I intilliggande område kan mark upplåtas för bostäder med hyresrätt.

Expertrådet behandlar ärendet 2011-01-12 (Dnr E2010-384-1684).

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för det första delområdet kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planeras bolagens byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas och nämnden ska fatta genomförandebeslut, preliminärt år 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att förorenad mark inte förekommer inom programområdet.

Markområdet är beläget mellan Nynäsvägen och sjön Drevviken. I en del av området gäller strandskydd vilket behöver upphävas i detaljplaneprocessen. Området har tidigare varit åkermark och är idag upplåten till odlingslotter. Det strandnära ekområdet påverkas minimalt, husen är tänkta att placeras på den före detta åkermarken som idag är uppodlad eller slybevuxen. Länsstyrelsens lämnade inga synpunkter i programsamrådet utan kommer att pröva frågan under planarbetet eftersom ärendet påbörjades före 1 juli 2009 varvid länsstyrelsen är beslutande myndighet för strandskydd.

Odlingslotterna ska evakueras till en äng vid Forsån längs Forsfararvägen som tidigare varit jordbruksmark. Föreningen accepterar flytten och diskussion om utformning av området pågår. Området ska undersökas för att bedöma markens lämplighet för odling.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Anbudstävlingen/markanvisningen avser en mindre del av ett större bostadsbyggnadsprojekt vid Drevviken på ca 360 lägenheter. Stadens utgifter för hela projektet vid Drevviken bedöms uppgå till 170-180 mnkr. Utgifterna avser främst utgifter för byggande av allmän gata, strandpromenad och bryggor, bullerplank och evakuering. För de ca 360 lägenheterna beräknas försäljningsinkomsterna bli 220-230 mnkr beroende på hustyp och exploateringstal. För tomträtterna beräknas avgäldsunderlaget till cirka 12 mnkr, nuvärdesberäknat till 18 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för.

En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 69 mnkr motsvarande 192 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 146 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Den kostnad för staden som uppstår för hantering av förorenade massor är osäker. Staden har också en risk för förgävesprojektering.

Projektet bedöms inte resultera i ökade drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden, eftersom ny-anläggningarna endast ersätter befintliga anläggningar. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 11 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Kontoret har informerat stadsledningskontoret om projektet.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

I programarbetet har miljöförvaltningens miljöbedömning redovisats. Därför görs ingen separat tidig miljöbedömning. Synpunkterna från miljöförvaltningen har tillgodosetts i det aktuella området genom att hela bebyggelsen flyttats bort från strandmiljön. Därmed kan i stort sett alla ekar sparas och genom att de friställs förbättras deras livsbetingelser samtidigt som parken blir ljusare. Förutsättningarna för sjön förbättras genom minskade utsläpp. Ortofoto över området redovisas sist i tjänsteutlåtandet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Större delen av området är exploaterad mark. Kompensation för ianspråktagen grönyta sker genom upprustning av naturmarken genom gallring och byggande av strandpromenad. Detta kommer att underlätta användandet av naturmarken för rekreation och ge mer solinstrålning på ekarna.

-Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

-Måluppfyllelse

Projektet ligger i linje med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



-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

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära några nämnvärda negativa konsekvenser för barn. Stranden blir tillgängligare för rekreation genom strandpromenad och bryggor. Bullret i området minskar avsevärt.

-Konstnärlig gestaltning

I exploateringsprojekt ska 1% av stadens byggkostnad avsättas för offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för ett större konstverk vid Ågesta Brovägs slut mot Perstorpsvägen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Genom programsamrådet har stadsbyggnadsnämnden låtit ett stort antal förvaltningar lämna synpunkter på projektet.

Planbeställning

Exploateringen ställer krav på en detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram detaljplan för området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder, placerade i ett attraktivt läge nära sjön Drevviken. Området bidrar till att koppla samman stadsdelarna Farsta/Larsboda och Sköndal vilket är ett mål för staden.

Det regionalt viktiga rekreationsstråket längs sjön förstärks med en strandpromenad som knyter ihop strandpromenader längs Drevviken, Forsån och Magelungen till en obruten flera kilometer lång strandpromenad vilket stämmer väl med den idrotts- och friluftprofil som eftersträvas i Farsta. Trafikbullret vid stranden, som också sprids över sjön Drevviken, kommer att reduceras märkbart.

Kontoret bedömer att projektet kan genomföras med positivt ekonomiskt resultat för staden. Kontoret föreslås få i uppdrag att fortsätta med planeringen för projekt Larsboda Strand upp till 15 mnkr.

Slut

