

Kommunstyrelsen

Markanvisningstävling genom anbudstävling i sydvästra Stensö, Älta, del av fastigheten Älta 10:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande:

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra en markanvisningstävling för del av fastigheten Älta 10:1, enligt ramarna angivna i redovisat underlag.

Sammanfattning

Älta centrum är ett av kommunens lokala centrum som ska utvecklas och förtätas. Ett planprogram som ligger till grund för hur området ska utvecklas antogs 2015 och startpromemoria för Sydvästra Stensö antogs den 18 februari 2020. Detaljplanen är under framtagande och har ännu inte varit på samråd.

I stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö ingår kommunägd mark som enligt startpromemoria och planprogram för Älta centrum ska markanvisas för bostadsändamål. Under uppstarten av detaljplanarbetet har det tagits fram skisser på möjlig bebyggelse inom den kommunala marken. Förslaget som skiljer sig från förslaget i startpromemorian och i planprogrammet. I startpromemoria och planprogram ianspråkats en yta i parkens västra del och biltrafik dras igenom parken för att tillgodose den nya bebyggelsen. I aktuellt förslag centraliseras bebyggelsen till befintlig fotbollsplan i parkens södra del. Konsekvensen är att en större del av parken kan bevaras och att biltrafik hålls skild från parkytorna. Det innebär också att färre meter gata behöver byggas ut vilket betyder att investeringskostnaden blir lägre. Den negativa konsekvensen är att befintlig fotbollsplan ersätts med bebyggelse men bedömningen är att fotbollsplanen kan ersättas inom befintlig park med en mindre multifunktionsplan eller liknande.

Markanvisningstävlingen avgörs genom anbudstävlingen på lämnat pris per kvadratmeter ljus BTA bostäder och högst pris vinner. Anbudsgivares genomförandekraft undersökt och utvärderas. Anbudsgivare är medvetna om att antal kvadratmeter ljus BTA angivet i

markanvisningen är preliminär och att byggrätt fastställs i detaljplanen. Den föreslagna bebyggelsen för markanvisningsområdet är bostäder i en skala på fem- till sexvåningar.

Ärendet

Älta centrum är ett av kommunens lokala centrum som ska utvecklas och förtätas. Ett planprogram som ligger till grund för hur området ska utvecklas antogs 2015. Stadsbyggnadsprojekt för Sydvästra Stensö (93103004) är en del av planprogrammet för Älta centrum. Projektet ska pröva ny bostadsbebyggelse vid korsningen av Oxelvägen och Ältavägen och i anslutning till parken väster om Oxelvägen. Projektet är i tidigt skede och samråd planeras till kvartal ett 2022.

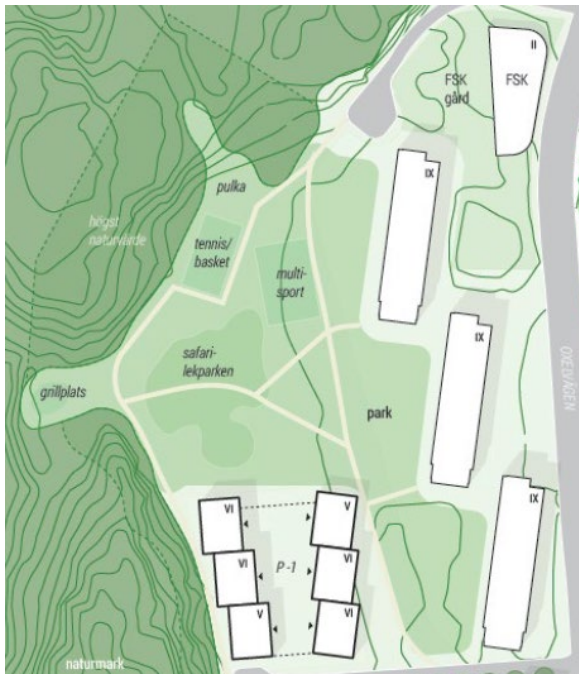
Projektet är beläget i Älta, öster om Tyresövägen (väg 229), cirka 500 meter sydväst om Älta centrum. Norr och väster om planområdet finns ett kuperat naturparti som vetter mot Tyresövägen, i öster Oxelvägen och i söder avgränsas planområdet av Ältavägen. En del av skogsmarken behöver planläggas för bostadsändamål men övrig naturmark planläggs inte. Flerbostadshusen, de så kallade Skivhusen, längs Oxelvägen planläggs inte.



Planområde

Under uppstarten av detaljplanearbetet har det tagits fram skisser på möjlig bebyggelse inom den kommunala marken. Förslaget skiljer sig från förslaget i startpromemorian och i planprogrammet. I startpromemoria och planprogram ianspråkats en yta i parkens västra del och biltrafik dras igenom parken för att tillgodose den nya bebyggelsen. I aktuellt förslag centraliseras bebyggelsen till befintlig fotbollsplan i parkens södra del. Konsekvensen är att en större del av parken kan bevaras och att biltrafik hålls skild från parkytorna. Det innebär också att färre meter gata behöver byggas ut vilket betyder att investeringskostnaden och framtida driftskostnader blir lägre. Den negativa konsekvensen är att befintlig fotbollsplan ersätts med bebyggelse men bedömningen är att fotbollsplanen kan ersättas inom befintlig park med en mindre multifunktionsplan eller liknande.

Delar av parkytan kommer därmed att försvinna till förmån för de nya bostäderna. Placeringen av bebyggelsen ska därför ta hänsyn till de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden. Den nya bebyggelsen ska även ta hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla skivhusen och samspela med den befintliga bebyggelsens planmönster. Bedömningen är att koncentrera bebyggelsen i parkens södra del är ett bättre alternativ än att lägga bebyggelsen i parkens västra kant i skogsbrynet. Trafik behöver ej dras igenom parken, mindre parkmark behöver tas i anspråk och mer naturvärden kan sparas. Byggrättens storlek kommer att bestämmas i detaljplanearbetet men uppskattningen är att 10 000 kvadratmeter ljus BTA inryms.



Volymskiss för markanvisningstävling



Volymskiss i startpromemoria (D) och planprogram

Anbudstävlingen avgörs på lämnat pris per kvadratmeter ljus BTA bostäder. Anbudsgivares genomförandekraft undersökt och utvärderas. Övriga villkor framgår av anbudsinbjudan bilagd denna tjänsteskrivelse. Anbudsgivare är medvetna om att antal kvadratmeter ljus

BTA angivet i markanvisningen är preliminär och att byggrätt fastställs i detaljplanen. Den föreslagna bebyggelsen för markanvisningsområdet är bostäder i en skala på fem- till sexvåningar. Skalan på bebyggelsen ska underordna sig den befintliga bebyggelsen öster om markanvisningsområdet.

I anbudstävlingen framgår att exploatören står löpande för sin andel av samtliga *projekterings- och utredningskostnader* som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Exploatören står också för sin andel av framtagande av gestaltungsprogram, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader och anläggningsavgifter.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga *bygg- och anläggningsåtgärder* inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, eventuella bullerdämpande åtgärder, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen.

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig sanering eller efterbehandling av marken. Eventuell flytt eller omläggning av befintliga ledningar inom områdena bekostas av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Att markanvisa den kommunala marken med anbudstävling (mark tilldelas den som erbjuder högsta pris) ger högsta möjliga intäkt. Markanvisningen innebär att stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö kommer att ge ett positivt netto för kommunen. Marknadsvärdet, pris per kvadratmeter ljus BTA är svårt att uppskatta men den senaste markanvisningen som genomfördes i Älta (2020) anvisades för 11 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Förslaget markområde i anbudsintjudan innebär också lägre investeringskostnader jämfört med förslaget i planprogrammet i och med att färre meter gata behövs. Vid genomförandet av detaljplanen bekostar exploatören samtliga kostnader för anläggningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för att bygga ut den allmän plats.

Konsekvenser för barn

Att markanvisa och detaljplanelägga enligt förslaget innebär att befintlig fotbollsplan ersätts med bostadsbebyggelse vilket påverkar barn negativt. Inom planområdet och den befintliga parken är ambitionen att återskapa möjligheten till fotboll i form av en multifunktionsplan. Den totala parkytan kommer dock att minska med cirka 5000 kvadratmeter.

Bilagor

Anbudsintjudan Sydvästra Stensö inklusive bilagor



Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

David Arvidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka