



Kontaktperson

Andris Rozenbachs

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 25

andris.rozenbachs@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2008-03-13

Kv Armborstet i Älvsjö C. Reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

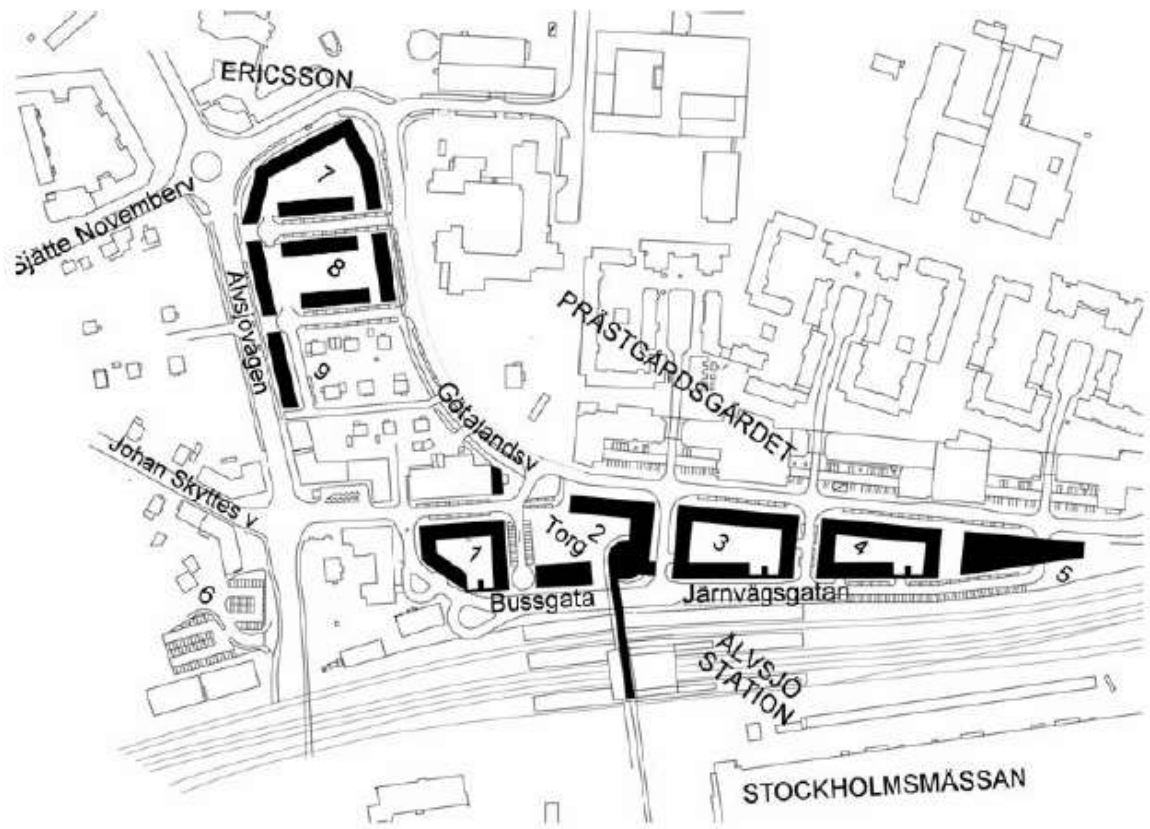
1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom projektet omfattande investeringsutgifter om 27,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Programmet för Älvsjö C omfattar ca 700 nya bostäder inkluderande projektet Armborstet med ca 200 bostäder i Armborstet 1 och 2 och ombyggnad av omgivande gator. Vid genomförandebeslutet var projektering av gatuarbetena inte påbörjad. Efter projektering, upphandling mm har både omfattning och kostnader ökat. Kontoret bedömer att kostnaderna är relevanta med hänsyn till den omfattande upprustningen av gatu- och parkmiljön kring kv Armborstet.



Bakgrund och tidigare beslut

Programmet för Älvsjö C innehåller ca 700 nya bostäder, resecentrum mm och inkluderar projektet Armborstet (7+ 8 på ovanstående illustration). Projektet omfattar 200 bostäder i Armborstet 1 (Peab) och 2 (Seniorgården) och ombyggnad av omgivande gator Götalandsvägen och Älvsjövägen. Projektet Armborstet ingick i programmet för 20 000 bostäder i Stockholm och kontoret bedömde det som möjligt att klara målet för byggstart under 2006. En förutsättning var att ledningsarbeten genomfördes innan bostäderna byggstartade. Efter genomförandebeslutet i marknämnden 2006-01-26 inklusive uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med Peab och Seniorgården startade ledningsarbetena som genomfördes under 2006. Projektering av övriga gatuarbeten var då inte påbörjad. Bostäderna kunde byggstarta som planerat under 2006.

Utökade arbeten efter projektering

I tidigare genomförandebeslut var stadens investeringar kalkylerade till 19 mnkr. Men efter projektering och upphandling av gatuarbetena visar kalkylerna på en kostnad av totalt 27,5 mnkr dvs en ökning med 8,5 mnkr. Orsakerna är då följande:

- Ombyggnaden av gator har efter projektering och upphandling visat sig mer omfattande än vad som kunde bedömas vid kalkylering dvs innan projektering genomförts. (+3 mnkr)
- Utökad gångbana mm längs Älvsjövägen (+2 mnkr)
- Indexhöjning dvs överhettning inom byggsektorn, oförutsett (25%) (+ 3,5 mnkr)

Ekonomi

Intäkterna som i tidigare genomförandebeslut var 45 mnkr är oförändrade och omfattar kapitaliserade avgälder för 200 lgh samt köpeskilling för 5 radhustomter. Eftersom kostnaderna idag bedöms till totalt 27,5 mnkr innebär detta ett överskott på 17,5 mnkr att jämföra med det tidigare genomförandebeslutets överskott på 26 mnkr. Detta innebär ett minskat överskott med 8,5 mnkr jämfört med det tidigare beslutet.

Enligt bilagd nuvärdeskalkyl beräknas projektet ge ett överskott på ca 22 mnkr eller 108.000 kr/ekvivalent lgh. Nuvärdesmetoden har då även vägt in drift- och underhållskostnaderna.

Budgetkonsekvenser

Stadens investeringsutgifter för projektet beräknas totalt till 27,5 mnkr och försäljningsinkomsterna till 3,6 mnkr. Staden har förbrukat ca 10 mnkr inom tidigare genomförandebeslut fram t o m 2007. Resterande utgifter för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens budget för innevarande år.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,7 mnkr per år.

Utfallet över åren av investeringar mm framgår av bilagd nuvärdeskalkyl

Genomförande

De återstående gatuarbetena planeras genomföras från april till september 2008. Projektering och upphandling av gatuarbetena är genomförd. Resterande delar av programmet för Älvsjö C planeras att redovisas för genomförande i nämnden under hösten 2008.

Risker och övriga konsekvenser

Eftersom projektet nu är projekterat och även upphandlat har riskerna begränsats. I nuvarande kalkyl har större hänsyn tagits till osäkerhet (ca 25% påslag). Konsekvenser för miljö, tillgänglighet och påverkan på barn har tidigare redovisats i samband med markanvisningar.

Kontorets synpunkter

Projektet är en del av programmet för Älvsjö C som är ett av stadens stadsutvecklingsområden och bidrar med ca 200 lgh av programmets ca 700 lgh. Kontoret bedömer att kostnaderna för projektet Armborstet är relevanta med hänsyn till den omfattande upprustningen av gatu- och parkmiljön kring kv Armborstet.

SLUT