



Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 262 74
elina.johansson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom fastigheten Kärrtorp 1:1 i Kärrtorp med Peab Bostad AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 omfattande investeringsutgifter om 12 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Peab Bostad AB avseende del av Kärrtorp 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och beräknas kunna inrymmas i kontorets förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

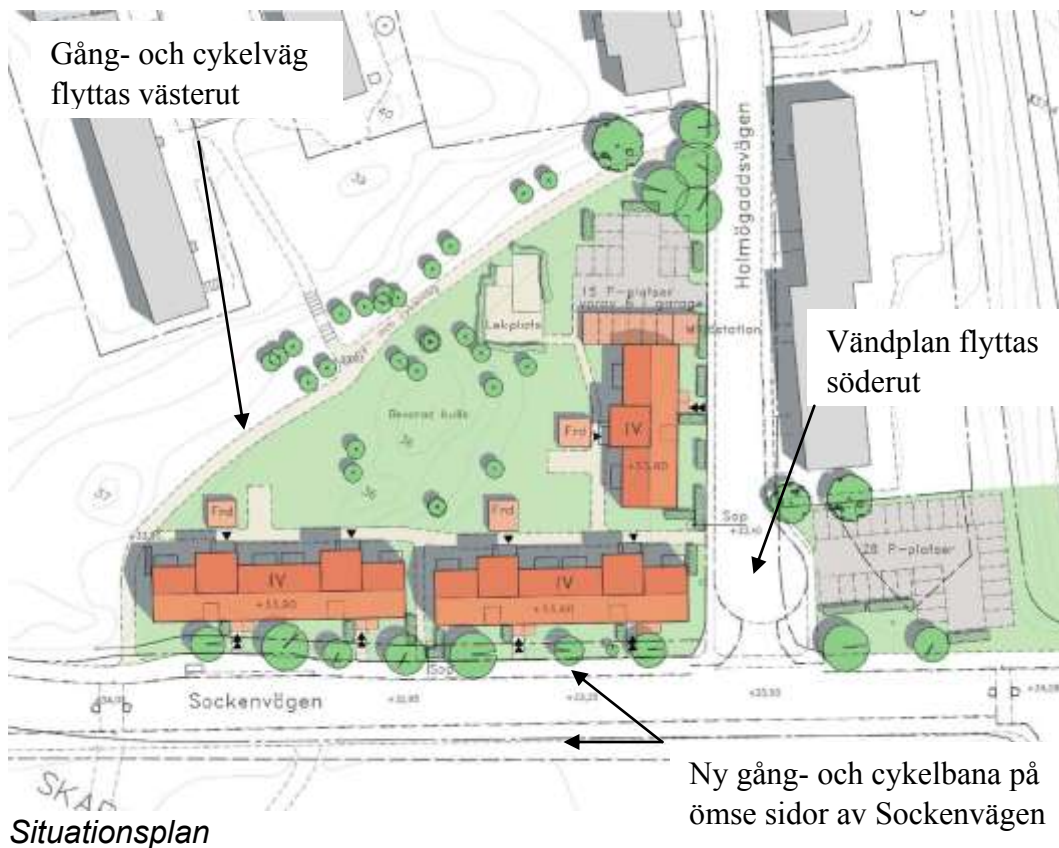
Gatu- och fastighetsnämnden gav 2004-01-15 kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling där boendekostnaderna skulle vara utslagsgivande. Efter genomförd markanvisningstävling anvisade marknämnden 2006-05-23 aktuellt markområde till Peab Bostad AB (nedan kallad Peab). Detaljplaneförslaget, som beräknas att antas i slutet av augusti 2008, innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i flerbostadshus.

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse
invid kv Bjuröklubb med Peab Bostad AB

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl

Bakgrund

Orienteringskarta



Projektet Bjuröklubb innebär att totalt ca 55 lägenheter kan uppföras i tre lamellhus utmed Sockenvägen och Holmögaddsvägen. Marken ska upplåtas till Peab med tomträtt. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och ska vid inflyttning ha en genomsnittlig hyresnivå på 1310 kr/kvm BOA och år (prisnivå maj 2008). Att hyresnivån har höjts från 1100 kr/kvm BOA och år, som angavs i markanvisningstävlingen, beror på avskaffade statliga subventioner och bidrag samt en uppräknig av hyresnivån med konsumentprisindex.

Planområdet är idag till större delen gräsbevuxet. I områdets västra del finns en berghäll som ska bevaras. I planförslaget flyttas vändplanen på Holmögaddsvägen närmare Sockenvägen. Därmed kan tomten disponeras på ett bättre sätt. Även gång- och cykelvägen genom parkområdet dras om något i den västra delen. Vid omdragningen måste även befintligt övergångsställe över Sockenvägen flyttas.

För att öka orienterbarheten ges Sockenvägen en mer gatumässig utformning som förtydligar dess funktion som huvudgata mellan två stadsdelar. På ömse sidor av Sockenvägen planeras gång- och cykelbanor som ansluter till det befintliga stråket



i väster och de nyanlagda gång- och cykelbanorna vid projektet Gåshällan. Befintliga träd längs med vägen bevaras och utgör en allé.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse invid kv Bjuröklubb i Kärrtorp, vilken har godkänts och undertecknats av Peab. Överenskommelsen bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Överenskommelsen om exploatering följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- Staden upplåter en fastighet med tomträtt till Peab för bostäder. I enlighet med förutsättningarna i markanvisningstävlingen upprättas ett sidoavtal till tomträttsavtal som reglerar en nedsättning av avgälden så länge bostäderna förblir hyresrätter.
- Peab ska upplåta bostäderna med hyresrätt och lägenheterna ska vid inflyttning ha en genomsnittlig hyresnivå på 1310 kr/kvm BOA och år (detta i prisnivå för maj år 2008).
- Peab ansvarar för och bekostar all bebyggelse inom kvartersmark.
- Staden ombesörjer omläggning av de ledningar som måste flyttas på grund av exploateringen.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-01-15 och gatu- och fastighetsnämnden (nedan kallad GFN) 2004-01-27 om att inleda programarbete för Kärrtorp och del av Enskededalen. I beslutet gav GFN i uppdrag till kontoret att genomföra en markanvisningstävling för ett område i Kärrtorp där boendekostnaderna skulle vara utslagsgivande. 2005-01-25 godkände GFN kontorets remissvar på programmet för det framtida Kärrtorp. GFN anvisade därefter i beslut 2005-03-08 mark för bostäder i Kärrtorp, samt beslutade om att området vid kv Bjuröklubb var lämpligt för markanvisningstävling. 2006-05-23 beslutade marknämnden att Peab skulle utses som vinnare i markanvisningstävlingen. 2007-11-15 tillstyrktes stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag i exploateringsnämnden.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas i slutet av augusti 2008. Ledningsomläggningar planeras att genomföras så fort planen har vunnit laga kraft. Peab har för avsikt att påbörja sin husbyggnation när ledningsarbetena är utförda. Staden planerar att anlägga den nya gång- och cykelvägen längs med Sockenvägen under år 2009.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Investeringskalkylen bygger dels på en kostnadsbedömning baserad på framtagna systemhandling för ombyggnationen av Sockenvägen och Holmögaddsvägen, dels på en samlad kostnadsbedömning för de ledningar som behöver flyttas i samband med exploateringen. I projektet finns liksom i alla projekt en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling. Kontoret bedömer dock att de tekniska riskerna vid genomförandet av projektet är små.

Detaljplanen kommer med stor sannolikhet att överklagas. Det finns därför en risk för att de ledningsarbeten samt de gatuombyggnationer som planeras kommer att förskjutas framåt i tiden.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar att intäkterna i stort sett täcker kostnaderna.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,8.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 12 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser

främst omläggning av ledningar (ca 4 mnkr), flytt av befintlig gång- och cykelväg samt ny gång- och cykelbana (ca 3 mnkr), anslutningsavgifter för VA, flytt av vändplan på Holmögaddsvägen samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 210 000 kr i fast prisnivå.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 12 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,7	-9,9	-1,1	0,0	0,0	-12,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,7	-9,9	-1,1	0,0	0,0	-12,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009 – 2011 och behov av medel ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,4	0,4	0,4	0,4	max 0,4	
Internränta	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2008
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,8	-0,4	-0,3	-0,3	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet förbli densamma som före genomförandet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 400 tkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektet kan finansieras inom kontorets budgetramar och förväntas inte innebära några risker i form av större kostnadsökningar eller förseningar.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tillgänglighet

Då höjdskillnaderna inom planområdet är små möjliggörs god tillgänglighet. Samtliga nybyggda bostäder och dess komplement kommer att vara tillgängliga för funktionshindrade.

-Miljökonsekvenser

Natur

Planförslaget innebär att parkmark inom fastigheten Kärrtorp 1:1 kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Några träd behöver fällas för att ge plats för den nya byggrätten samt den markparkering som planeras. Mindre bergsmassor måste även sprängas bort för att möjliggöra ny gång- och cykelväg samt ge plats för den planerade byggrätten.

Buller

Enligt beräkningar framtagna av WSP Akustik överskrider riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå något vid husfasaderna mot Sockenvägen. Mot gården uppfylls dock riktvärdena med god marginal. Med genomgående lägenheter kommer samtliga lägenheter ha tillgång till en tyst sida med bullernivåer betydligt under 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats i remiss av detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1). Ärendet redogjorde för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp vilket har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

-Påverkan på barn

Planen innebär att en öppen grönyta som används för närlek tas i anspråk. Planområdet ligger i direkt anslutning till grönområdet Gränsberget som erbjuder goda möjligheter till lek.

Mellan husen skapas en gård som är skyddad från trafik. Gården kan nås från alla entréer. För barnen på gården skapas en lekplats i soligt läge.

- Parkering

Två markparkeringar planeras utmed Holmögadsvägen och Sockenvägen med totalt 49 parkeringsplatser, vilket motsvarar 0,9 parkeringsplatser per lägenhet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med Stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm och att verka för att boendekostnaderna sänks. Projektet möjliggör nya bostäder i ett attraktivt läge med rimlig hyra och med närhet till kommunikationer och service.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att det är av mycket stort intresse att pressa ned hyresnivån på nya bostäder. Enligt gällande budgetdirektiv är det angeläget att boendekostnaderna sänks. Detta projekt är ett led i att genomföra detta mål och ge förutsättningar för ett billigare boende som bostadskonsumenter kan efterfråga.

Kontoret tycker vidare att det är viktigt att öka orienterbarheten längs med Sockenvägen genom en mer gatumässig utformning. Detta har redan genomförts vid intilliggande projekten Gåshällan och Jordbruksministern. Genom att anlägga gång- och cykelbanor på ömse sidor av Sockenvägen i det här projektet, kopplas de befintliga gång- och cykelstråken längs med Sockenvägen samman.



Genomförandet av projektet medför utgifter för staden omfattande ca 12 mnkr.
Enligt nuvärdeskalkylen beräknas projektet ge ett nollresultat.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 12 mnkr.

Slut