



Malén Wasting
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom område vid kv. De gamlas vänner m.m. i stadsdelen Kärrtorp med Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom område vid kv. De gamlas vänner m.m. omfattande investeringsutgifter om ca 21 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och övriga erforderliga avtal mellan Exploateringsnämnden och Järntorget Bostad AB avseende fastigheten Enskede gård 1:1 och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB avseende fastigheterna De gamlas vänner 7 och 8, enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2010.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Bilaga 1: Nuvärdeskalkyl

Bilaga 2: Exploatering-Nyckeltal

Bilaga 3: Budgetkonsekvenser

Bilaga 4: Exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB

Bilaga 5: Exploateringsavtal med Reinhold Gustafsson förvaltning AB



Sammanfattning

En detaljplan har tagits fram för ca 100 lägenheter invid Kärrtorpsvägen och Gamla Tyresövägen i stadsdelen Kärrtorp. Marken ska upplåtas med tomträtt till Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson förvaltning AB. Lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätt eller hyresrätt.

Genomförandebeslut avser investeringsutgifter om totalt ca 21 mnkr. Genomförandebeslutet omfattar bl.a flytt av telia-, va-, opto- och elledningar, flytt av en elnätstation, ombyggnation av gång- och cykelvägar samt nybyggnation av en allmän parkeringsplats och ett torg.

Förslag till överenskommelse om exploatering är upprättad med Järntorget Bostad AB (se bilaga 4) och med Reinhold Gustafsson Förvaltning AB (se bilaga 5)

Projektet bedöms medföra ett positivt nettonuvärde på 4 mnkr eller 39 tkr/ekvivalent lägenhet enligt bifogad nuvärdeskalkyl.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av dessa. Området invid kv. De Gamlas vänner i Kärrtorp markanvisades 2005-03-08 till AB Stockholmshem och 2005-09-22 till Järntorget Bostad AB.

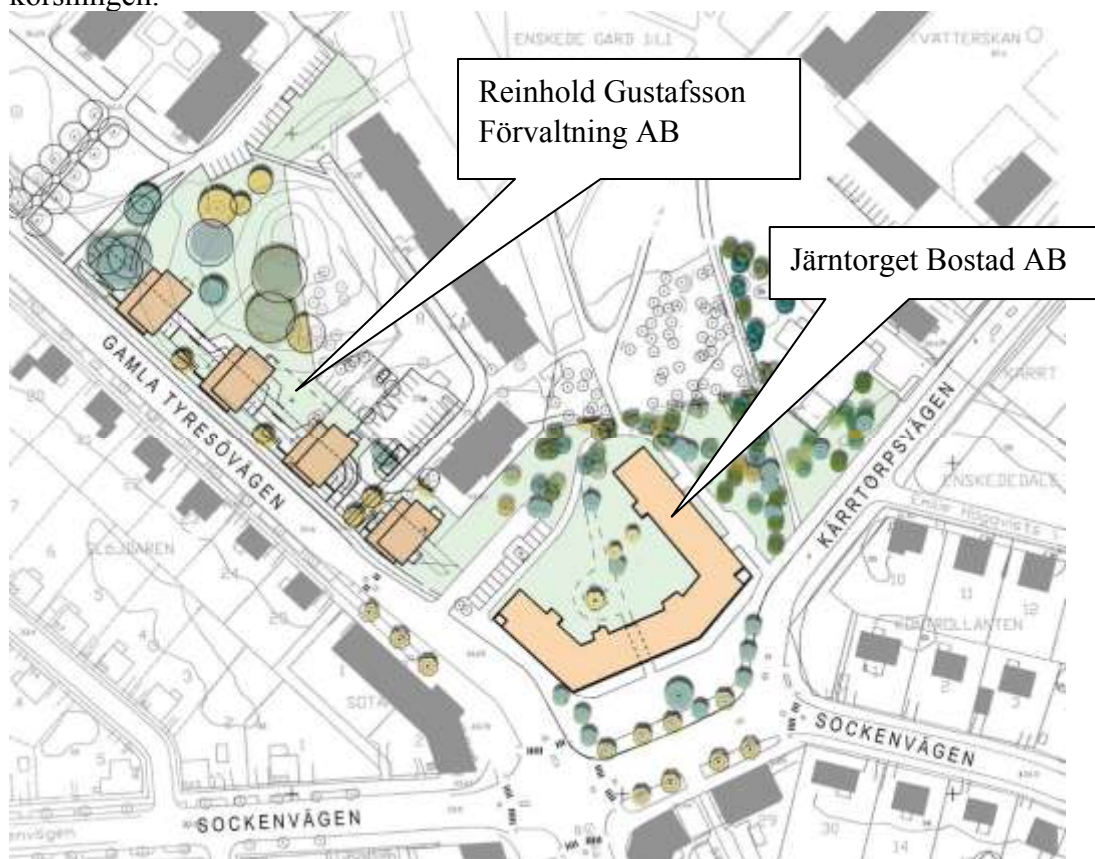
Efter en ansökan 2002 om tilldelning av mark, anvisades en tomt intill Aspuddens skola till Reinholds Gustafsson Förvaltning AB. Tomten inom kvarteret Hemgården beräknades inrymma ca fyrtio bostadslägenheter. Inom samma kvarter erhöll även AB Stockholmshem en markanvisning utmed Blomenbergsvägen. Plansamrådet och det vidare planarbetet för kvarteret Hemgården medförde att projektet minskade i omfattning och det blev opraktiskt att genomföra med två byggherrar.

AB Stockholmshem och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB föreslog då ett byte av markanvisningar så att AB Stockholmshem ensamt kunde genomföra projektet i kvarteret Hemgården i Aspudden. Reinhold Gustafsson Förvaltning AB tog över AB Stockholms Hems markanvisning i kvarteret De Gamlas vänner. Detta byte av markanvisningar redovisades för marknämnden 2006-04-27.

Järntorget Bostad AB avser att uppföra 55 bostadsrätts- eller hyresrättslägenheter.
Reinhold Gustafsson Förvaltning AB avser att uppföra 42 bostadsrätts- eller hyresrättslägenheter.

Beskrivning av projektet

Detaljplanen innehåller en byggrätt för ca 100 lägenheter i fem flerfamiljshus i fyra våningar. Bebyggelsen är till största delen placerad utefter gatorna så att intrånget i parken och naturmarken minimeras. Planförslaget innehåller två delområden. I planområdets nordvästra del placeras fyra mindre punkthus/stadsvillor utmed Gamla Tyresövägen. Husen placeras så att mindre gårdar möjliggörs mellan husen. I områdets södra del formar bebyggelsen en kvartersbebyggelse. Bebyggelsen skapar ett tydligt gaturum. En mindre torgplats bildas vid korsningen.



Situationsplan. Illustration Sweco-Ffns



Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelser om exploatering är upprättade med Järntorget Bostad AB (se bilaga 4) och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB (se bilaga 5). Bolagen har godkänt överenskommelserna.

Överenskommelserna följer sedvanliga villkor. Enligt överenskommelsen om exploatering bekostar staden flytt ledningar och en elnäststation till en kostnad av högst 7,2 miljoner. Överstigande kostnad för ledningsflytten och elnäststationen betalas av Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB (ca 7 miljoner).

I de tidigare tecknade markanvisningsavtalen står det att Reinhold Gustafsson Förvaltning AB och Järntorget Bostad AB ska bygga bostadsrätter. På grund av rådande finansiella förhållanden föreslår kontoret att det i exploateringsavtalen förbehålls rätt för bolagen att senare välja om de skall upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisning till AB Stockholms hem 2005-03-08 och Järntorget Bostad AB 2005-09-22.
- Stadsbyggnadsnämnden: Godkännande av programförslag 2005-03-17.
- Marknämnden, byte av markanvisningar mellan AB Stockholms hem och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB 2006-04-27.
- Exploateringsnämnden, Remissvar över planförslag, 2007-06-14

Projektet kommer troligtvis att slutredovisas i verksamhetsberättelsen för exploateringsnämnden under 2013.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen ska upp för antagande i feb 2009 i stadsbyggnadsnämnden. Projektering av all ledningsflytt planeras ske under våren-sommaren 2009. All ledningsflytt samt flytt av elnäststation kommer troligtvis vara klart under våren 2010. Ny asfaltstopp på Gamla Tyresövägen planeras ske under sommaren 2010.

Planerad byggstart för företagen är i september 2010. Husen beräknas vara klara för inflyttning sommaren/hösten 2012.

Nyanläggning av torg samt allmän parkeringsplats och flytt av gång- och cykelvägar planeras ske under våren/sommaren 2012.

Övriga konsekvenser av projektet

- Ekonomi

Kontoret redovisar 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.om. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftskostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande ett överskott på 39 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilagorna 1, 2 och 3.

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 21 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2008, d.v.s redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet är huvudsakligen flytt av ledningar och en elnätstation (7,2 mnkr), serviser (0,8 mnkr), fastighetsbildning, nyanläggning av en allmän parkeringsplats, torg och ombyggnation av gång- och cykelvägar (5,0 mnkr), ny asfaltstopp på Gamla Tyresövägen (2,0 mnkr) samt belysning (0,5 mnkr).

Marken ska upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,48. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 195 000 kr i prisnivå 2008. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 21 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras via nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-1,1	-9,7	-2,5	-6,9	-0,2	-20,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-1,1	-9,7	-2,5	-6,9	-0,2	-20,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Driftbudget

Inga ökande drift- och underhållskostnaderna kommer att uppstå inom trafiknämndens ansvarsområde. I samband med exploateringen kommer ett nytt torg att byggas mot Kärrtorpsvägen/Gamla Tyresövägen. Driftkostnaderna för detta torg bedöms dock vara lika stora som för den befintliga anlagda parken som försvinner i samband med exploateringen. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 1,5 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,8 mnkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 4 mnkr motsvarande 39 000 kr per lägenheter enligt upprättad nuvärdeskalkyl, bilaga 1.

- Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm och är en del av stadens vision 2030.

- Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen inom 25 meter från entréerna.

- Miljökonsekvenser

Till Kärrtorpsprogrammet (nov 2004), gjordes en naturvärdesbedömning och en miljökonsekvensbedömning både för hela programområdet men även för varje delområde. Miljökonsekvensbeskrivningen angav att bebyggelse i Viloparken innebär lokalt stora konsekvenser.

Efter Kärrtorpsprogrammet togs fram har bebyggelseförslaget omarbetats. Den del av bostadsbebyggelsen som placerades inne i den centrala delen av parken där det finns höga naturvärden har utgått. Bebyggelsen har i huvudsak placerats

utmed gatorna samt i den anlagda delen av parken där naturvärdena är lägre. Bebyggelseförslaget påverkar de rekreativa värdena måttligt då de norra delarna av Viloparken förblir intakta och även den kulle som påverkas i planområdets västra del kommer till största delen förbli orörd.

- Kompensation för ianspråkstagen grönyta

Området har god tillgång på friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel Nackareservatet.

I markanvisningsärendet för alla projekt inom Kärrtorpsprogrammet beslutades att kompensation för bortfall av grönytor skall ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationsområden. Dessa kan vara de som i programarbetets intervjuundersökningar angetts vara populära besöksmål och andra som är i behov av en bättre funktion.

Som kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har följande platser identifierats vara i behov av upprustning (kostnader för dessa åtgärder finansieras genom andra projekt i Kärrtorp tex. Kv. Jordbruksministern).

- Gränsbergsparken. Översyn av lekytor och parkvägnet och andra ytor.
- ”Fyrens” plaskdamm. Upprustning av befintlig 15x15 meter utomhusbassäng vid Arkövägen/Kärrtorpsvägen. Upprustning inkluderar tillhörande parkytor. Upprustningen är ett önskemål från föräldragrupper och personal i intervjuundersökningar.
- Åtgärder vid entréer till det kommande Nackareservatet i form av skyltar, bänkar m.m. som välkomnar besökande till naturområdet. Detta sker i den mån det inte utförs med medel för naturreservatets drift.

Dessa föreslagna åtgärder avser kompensation för all bebyggelse inom programområdet för Kärrtorp och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

- Påverkan på barn

Programförslaget och kompensationsåtgärder har samråtts med ungdomsråd och förskolepersonal. Den kompensation som föreslås för ianspråkstagen grönmårk, ger en positiv påverkan på barn.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet, dels genom de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden, men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp.



Plan för uppföljning

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

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att bostadsprojektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Enskededalen och Kärrtorp.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 21 mnkr och även godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Slut