



Handläggare: Elisabeth Rosenberg
Region Ytterstaden
Markbyrå
Tel: 508 287 24
e-mail: elisabeth.rosenberg@gfk.stockholm.se

2003-07-03

Dnr: 2003-512-00551

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom kvarteret
Kastanjen i Midsommarkransen med AB Familjebostäder.
Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse mellan gatu- och fastighetsnämnden och AB Familjebostäder avseende byggande av bostäder i kvarteret Kastanjen i Midsommarkransen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 8,9 mnkr enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Kerstin Darin
tf

Per-Bruno Wisth
tf

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2002-01-22 att anvisa Kastanjen 9 till AB Familjebostäder. Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram. Denna innehåller bostadshus i 4-5 våningar med knappt 100 lägenheter inklusive barnstuga samt en friliggande reglerstation för stadsgas inom kvarteret. Ett garage i två plan byggs under gård och hus i den norra delen av bostadsbebyggelsen.

Fastigheten ska, efter fastighetsbildning, upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig barnstuga. Staden bekostar flyttning av befintlig avloppsledning inom exploateringsområdet. Staden och bolaget delar på kostnaden för flyttning av fjärrvärmeledning i Tellusborgsvägen.

Stadens inkomster består av avgäldsunderlag på ca 9,3 mnkr. Stadens utgifter beräknas uppgå till ca 8,9 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat att projektet i stort sett går jämt ut, dvs ett överskott på ca 700 tkr vilket motsvarar ca 7 tkr per ekvivalent lägenhet.

UTLÅTANDE

Bakgrund



Planområde

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2002-01-22 att anvisa Kastanjen 9 till AB Familjebostäder. Ett markanvisningsavtal har tecknats och marken ska upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.

Fastigheten Kastanjen 9 ligger i korsningen Vattenledningsvägen/Tellusborgsvägen i Midsommarkransen och är en A-tomt i gällande plan. Inom fastigheten finns idag en kommunal barnstuga som förvaltas av fastighetsförvaltningen på gatu- och fastighetskontoret. Befintlig byggnad är äldre och något sliten. Familjebostäder äger intilliggande servicehus/sjukhem på tomträttsfastigheten Kastanjen 7. En mindre del av Kastanjen 7 berörs av förslaget.

Den befintliga reglerstationen för stadsgasnätet vid korsningen Vattenledningsvägen – Nyborgsgränd ligger under gatan och är inte förenlig med aktuella arbetsskyddskrav. En station ovan mark måste därför byggas.

Ett förslag till ny detaljplan för bostäder inkl barnstuga samt en friliggande reglerstation för stadsgas inom kvarteret Kastanjen i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen har tagits fram.

Familjebostäder och gatu- och fastighetskontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen, som hyr barnstugan och ansvarar för förskoleverksamheten. Rivningskostnader för befintlig barnstuga belastar bostadsprojektet.

Tidigare beslut

Markanvisning, gfn	2002-01-22
Start PM, sbn	2002-08-20
Remiss av planförslag, svar gfn	2003-04-01

Beskrivning av projektet

Den gamla barnstugan rivs och på dess plats byggs nya bostadshus i 4-5 våningar med knappt hundra lägenheter. En ny barnstuga med tre avdelningar och egen gård placeras i bottenvåningen.

En modern reglerstation (högst 18 m²) kan byggas ovan mark i kvarterets norra del med hänsyn tagen till säkerhetsavstånd och med en så diskret inpassning i miljön som möjligt.

Ett garage i två plan byggs under gård och hus i den norra delen av bostadsbebyggelsen. Ett parkeringstal på 0,8 platser per lägenhet är normalt, men med tanke på att det är enbart hyresrätter och till stor del smålägenheter väljs parkeringstalet 0,7 vilket innebär 70 parkeringsplatser. Infarten till garaget sker från Tellusborgsvägen.

Utefter Vattenledningsvägen föreslås en tidreglerad angöringszon för lämning/hämtning av barn till barnstugan samt för varutransporter. Besöksparkering och handikapplatser ordnas som kantstensparkering utefter resten av gatan.

Överenskommelse om exploatering

Fastigheten ska, efter fastighetsbildning, upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder som ska uppföra bostadsbebyggelse med ca 100 lägenheter. En permanent barnstuga med tre avdelningar ska inrymmas i bebyggelsen. Evakuering av befintligt daghem skall undvikas genom att bolaget färdigställer den delen av bostadsbebyggelsen som innehåller nytt daghem först. Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig barnstuga.

Staden bekostar flyttning av befintlig avloppsledning inom exploateringsområdet. Staden och bolaget delar på kostnaden för flyttning av fjärrvärmeledning i Tellusborgsvägen. AB Familjebostäder tillhandahåller plats för Fortum att dra gasledningar i ledningsgrav på bolagets förgårdsmark till den nya reglerstationen för stadsgas. (se bilaga 1).

AB Familjebostäder har för sin del godkänt avtalet.

Konsekvenser av projektet

På delar av tomten växer idag en del träd som försvinner i och med exploateringen. Detta kompenseras genom att man planterar nya träd på förgårdsmarken utefter gatan.

Planen innebär att tidigare kvartersmark övergår till parkmark. Nettotillskottet av parkmark blir ca 300 kvm. Projektets inverkan i övrigt på trafik m m bedöms som marginella.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2003 (tkr)

Utgifter (-)	
Utredning, projektering m m	-500
Rivning	-500
Flyttning av ledningar	-1250
Serviser	-800
Anläggning	-900
Grundläggningsbidrag	-3700
Övrigt	-450
Summa utgifter före ingångsvärde	-8100
Ingångsvärde ¹	-500
Summa utgifter	-8600
Inkomster	
Avgäldsunderlag	9 300
Summa inkomster	9 300
Sammanställning	
Resultat	700
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	7
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-12
Exploateringsgrad	1,9

¹ Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 8,6 mnkr. Utgifterna avser främst flyttning av ledningar och grundläggningsbidrag. I exploateringskalkylen redovisas också en bedömning av ingångsvärdet, i detta fall en schabloniserad kostnad på 100 kr/kvm tomtyta.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till 9,3 mnkr och utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Som framgår av exploateringskalkylen beräknas projektet i stort gå jämt ut.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 8,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,1	-0,2	-2,0	-5,1	-1,5		-8,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0	0	0	0	0		0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,2	-2,0	-5,1	-1,5		-8,9
Försäljningsinkomst							

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2003 med inriktning för 2004-2006. Grundläggningsbidraget har ökat jämfört med tidigare kalkyl. Kontoret kommer att beakta detta i verksamhetsprogrammet 2004 och i förslag till budget 2005 med inriktning 2006-2007.

Drift- och underhållskostnaderna påverkas inte eftersom inga nya allmänna anläggningar tillskapas, utan endast en ombyggnad av befintliga anläggningar görs. Kapitalkostnaderna beräknas efter genomförandet uppgå till ca 400 tkr per år och intäkterna till ca 500 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år (tkr)	
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-350
-avskrivning (-)	-50
Tomträttsavgäld	500
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Dessutom tillkommer en engångsavskrivning av bokfört värde på en barnstuga som rivs på ca 0,5 mnkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Viss osäkerhet råder beträffande kostnaden för flyttning av ledningar. I övrigt bedöms det inte finnas några faktorer som kan försena eller fördyra projektet i någon högre grad.

Genomförande och tidplan

Byggnationen kommer att genomföras i etapper. I den första etappen byggs södra delen av bostäderna inklusive den nya barnstugan. Sedan byggs den nya reglerstationen och ledningsstråken i Tellusborgsvägen och Vattenledningsvägen läggs om. Sist byggs de nordliga bostadshusen. På så vis kan den befintliga barnstugeverksamheten direkt flytta in i de nya lokalerna när den gamla barnstugan rivs.

Detaljplanen kommer att ställas ut under juli – augusti och antagas i oktober i år. Byggstart för bostäderna i den första etappen beräknas kunna ske vid årsskiftet 2003/-2004. Första inflyttning beräknas kunna ske i början av år 2005. Byggstart för resten av bostäderna beräknas till 2:a kvartalet 2005 och inflyttning till 3:e kvartalet 2006.

Planärendet kommer inte att föreläggas gatu- och fastighetsnämnden någon fler gång.

Kontorets synpunkter och förslag

Eftersom det är en bebyggd tomt som tas i anspråk uppfylls stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark. Projektet ger ett tillskott på nästan hundra lägenheter och utökad kapacitet för barnomsorgen utan att göra några större intrång i befintlig miljö.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom kvarteret Kastanjen i Midsommarkransen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 8,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT