



Kontaktperson

Margareta Catasús

Ytterstad

Telefon: 08-508 26062

margareta.catasus@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-08-31

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäck med Besqab. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäck omfattande investeringsutgifter om 5,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Besqab avseende del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Tomas Victorin
tf

Sammanfattning

Detaljplan har utarbetats för 40 radhus och ett flerbostadshus med 45 smålägenheter söder om Horisontvägens västra ände i Skarpnäcks gård. Besqab är byggherre. Planen beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden i september 2006. Projektet kommer att delas upp i två fastigheter, en för radhusen och en för flerbostadshuset. Båda fastigheterna upplåts med tomträtt.

Genomförandebeslutet avser investeringsutgifter på 5,3 mnkr. I detta ingår bl a gång- och cykelbana längs Horisontvägen, grusad parkväg genom skogen samt flytt av busshållplats.

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska upprättas mellan staden och Besqab.

Beskrivning av projektet

Besqab avser att bygga 40 radhus och ett flerbostadshus i fyra våningar med 45 smålägenheter söder om Horisontvägens västra ände. För detta ändamål bildas två bostadsrättsföreningar och marken upplåts med tomträtt. Infart sker från Horisontvägen och vid varje radhus planeras en biluppställningsplats. Inom kvarteret anläggs två mindre p-platser för gästparkering m.m. med sammanlagt 25 platser. Vid flerbostadshuset anläggs en p-plats med 20 platser motsvarande 0,2 bilplatser per rumsenhet.

Horisontvägen utmed planområdet utformas med trädplantering och gång- och cykelväg. Busshållplatsen för norrgående trafik på Gamla Tyresövägen flyttas något söderut och placeras mittemot hållplatsen för södergående trafik. Ny grusad parkväg anläggs i skogen. Den ansluter till viktiga målpunkter som busshållplats och omkringliggande parkstråk.

Marken är obebyggd och planlagd som parkmark. Radhusområdet placeras på delvis utfylld mark, som på senare år använts av stadsdelsförvaltningen som upplag för jord- och sandmassor. Staden har låtit utföra provtagningar på den utfyllda marken. Miljöundersökningen visar att det inte finns några begränsningar i användning av marken pga. föroreningar.



Tidigare beslut

- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisning 2004-05-04
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria 2004-06-22
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar för programförslag 2005-02-15

Detaljplanen för del av Skarpnäck gård 1:1 har varit utställd och beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden i september 2006. Planförslaget har kritiserats av föräldrarna till barnen i Skarpnäcks Fria skola. Ett eventuellt överklagande kan försena antagandet med upp till sex månader.

Detta är det sista beslutstillfället i ärendet för marknämnden.



Flerbostadshus



Radhus

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering ska upprättas med Besqab. Överenskommelsen innehåller i huvudsak sedvanliga villkor.

Besqab ansvarar för och bekostar all bebyggelse och utbyggnad av vägar och planteringar inom kvartersmark.

Besqab utför även de kommunala anläggningarna, såsom gång- och cykelbana med trädrad längs med Horisontvägen, grusad parkväg genom skogen öster om den nya radhusbebyggelsen och flytt av busshållplats på Gamla Tyresövägen. Staden projekterar och bekostar dessa åtgärder. De ska vara klara till inflyttningen i bostadshusen.

Dessa åtgärder bör normalt upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). I aktuellt marknadsläge bedöms det dock ogenomförbart med en upphandling i konkurrens. En sådan skulle knappast ge ett förmånligare ekonomiskt utfall. Eftersom Besqabs entreprenör är etablerad på platsen bör denne kunna lämna ett förmånligt anbud. Förutsättningen för en sådan direkt upphandling är självfallet att anbudet bedöms vara marknadsmässigt förmånligt och konkurrenskraftigt.

Stockholm Vatten kommer att dra en ny avluftningsledning till nedstigningsschaktet till en avloppstunnel under området. Ledningsdragningen bekostas av staden.

Besqab avser att byggstarta snarast möjligt efter att planen vunnit laga kraft, dvs. i slutet av 2006/början av 2007. Inflyttning beräknas ske cirka ett år senare.

Konsekvenser av projektet

De nya husen har inplacerats med beaktande av naturvärden på platsen. Kvartersmarksytan omkring de nya husen har begränsats till förmån för naturmark. Projektet bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Entréer och vistelseytor intill de nya husen kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

För att kompensera den naturmark som försvinner vid utbyggnaden görs en föryngring av ekbeståndet i den intilliggande skogen, med skötselplan och åtgärder.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006(mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering	-0,3
Flytt av avluftningsledning	-0,5
Anläggning på gatu- och parkmark inkl	-2,5

kompensation för ianspråktagen grönyta	
Serviser	-0,9
Övrigt + reserv	-0,9
Summa utgifter	-5,1
Inkomster	
Avgäldsunderlag	11,9
Summa inkomster	11,9
Sammanställning	
Resultat	6,8
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	248
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	118
Exploateringsgrad	0,2

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 5,3 mnkr, varav 0,35 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst anläggning på gatu- och parkmark.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 11,9 mnkr, vilka utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Projektet ger ett överskott till staden på 6,6 mnkr.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 5,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Mnkr						
Utgifter (-)	-0,1	-0,5	-4,7			5,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom marknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet öka med ca 5 tkr per år. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna öka med ca 48 tkr per år. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 349 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 625 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-5
Kapitalkostnad	-349

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

-ränta (-)	-247
-avskrivning (-)	102
Tomträttsavgäld	625
Drift och underhåll Sdn (-)	-48

Risker och osäkerhetsfaktorer

Att detaljplanen är överklagad medför att tidpunkten för byggstart och därmed inflyttning inte kan fastställas.

Med tanke på det höga kostnadsläget pga. överhettningen inom byggbranschen finns risk för att utgifterna blir något högre än beräknat. I övrigt ser kontoret inga större risker eller osäkerhetsfaktorer i projektet.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att bostadsprojektet ger ett välbehövligt tillskott av såväl radhus som smålägenheter i Skarpnäcks gård. Inom projektet ryms en förlängning av gång- och cykelbanan, inklusive trädplantering, utmed Horisontvägen. Dessa åtgärder ger en mer trafiksäker och trevlig entré till Skarpnäckfältet.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering för projektet.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 5,3 mnkr.

SLUT