



Kontaktperson

Andris Rozenbachs

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 25

andris.rozenbachs@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-09-21

Överenskommelser om exploatering i kv Iskarnevalen i Hägersten med Bostaden och Familjebostäder. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering mellan marknämnden och Bostaden respektive Familjebostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering av projektet Iskarnevalen omfattande investeringsutgifter om 49 mnkr och investeringsinkomster om 40 mnkr och ger markkontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

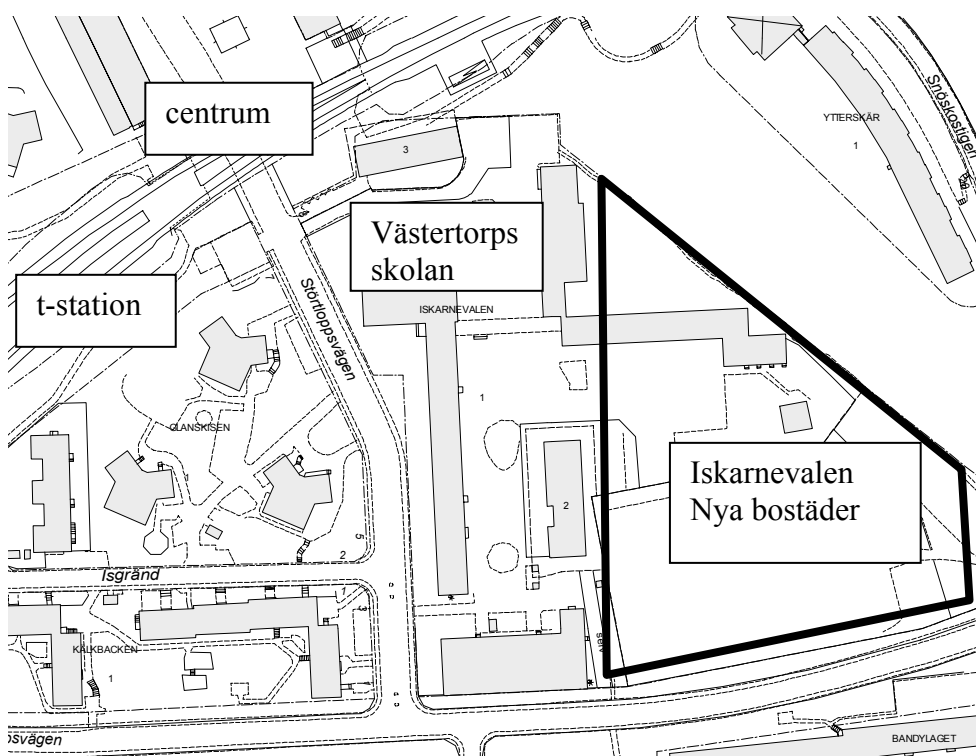
Sammanfattning

Projektet Iskarnevalen ingår i programmet för Västertorp med ca 600 nya bostäder. I kv Iskarnevalen föreslås Bostaden och Familjebostäder att bygga ca 200 lgh. Inom ramen för projektet avser även SISAB rusta Västertorpskolan. Detaljplanen har antagits och är överklagad. Byggstart beräknas kunna ske årsskiftet 2006/2007.

Inför genomförandet har förslag till överenskommelser om exploatering upprättats med byggherrarna. Genomförandet av projektet medför utgifter på ca 49 mnkr för staden för upprustning av gatu- och torgmiljön i centrum, ersättningar till SISAB mm och intäkter för avgäldsunderlag på ca 40 mnkr.

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen och SISAB tagit fram program för Västertorp med ca 600 nya bostäder. Kv Iskarnevalen inrymmer idag Västertorppsskolan och en bollplan. Genom att effektivisera och rusta skollokaler och skapa en multiarena i kvarteret kan mark frigöras för ca 200 bostäder. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade marken till AB Bostaden 2004-05-04 och till AB Familjebostäder 2005-09-22. Detaljplan för kv Iskarnevalen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 21 juni 2006 men är överklagad.



Genomförande och tidplan

Bostaden föreslås bygga ca 100 bostadsrätter och Familjebostäder ca 80 hyresrätter. Byggstart beräknas kunna ske vid årsskiftet 2006/2007.

Kontoret föreslår att inom ramen för projektet rusta upp gatu- och torgmiljön i Västertorps C. Förslag till upprustning av gatu- och torgmiljön har skickats på remiss till trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Synpunkter från remissen kommer att inarbetas i förslaget och då inom ramen för budgeterade 25 mnkr. Kontoret föreslår också att parkleken Lugnet rustas upp. SISAB avser att rusta skollokalerna och iordningställa ny skolgård med bl.a. en s.k. multiarena med flexibla ytor för bollspel.

Som kompensation för att en mindre 11-manna grusplan vid Västertorpskolan bebyggs kommer Idrottsförvaltningen att iordningställa en 11-manna och en 7-manna konstgräsplan på Hägerstensåsens IP. Idrottsförvaltningen begär medel för detta från kommunfullmäktige.

Överenskommelser om exploatering

Inför genomförandet har förslag till överenskommelser om exploatering upprättats med byggherrarna Bostaden och Familjebostäder. Överenskommelserna om exploatering med byggherrarna föreslås följa kontorets sedvanliga mall. Stadens program för miljöanpassat byggande och krav på tillgänglighet kommer att gälla. Inom ramen för upprustning av centrum har kontoret initierat ett samarbete med fastighetsägarna för att öka tillgängligheten. Projektet har positiv påverkan på barn då parklek och bollplaner rustas upp.

Ersättning till SISAB

Kontoret avser att teckna en särskild överenskommelse med SISAB om bl.a. ersättning (16 mnkr) till bolaget för avveckling och rivning av outhyrda skollokaler och upprustning och iordningställande av gård.

Ekonomi

Stadens sammantagna kostnader för projektet Iskarnevalen bedöms i dagsläget till ca 47 mnkr för upprustning av gatu- och torgmiljön i centrum (ca 25 mnkr), parkleken Lugnet (ca 3 mnkr), ersättningar till SISAB (ca 16 mnkr) och eventuella marksaneringar mm. Inkomsterna är avgäldsunderlag för ca 180 lgh, ca 40 mnkr. Exploateringskalkylen ger ett underskott på ca 7 mnkr.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering, utredning	-1,5
Iordningställande av mark	-18,3
Anläggningsarbeten	-27,3
Summa utgifter	-47,1
Inkomster	
Avgäldsunderlag	40,0
Summa inkomster	40,0
Resultat	-7,1

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna i löpande priser för genomförandet beräknas till ca 49 mnkr. Medel finns upptagna i budget 2006 med inriktning för 2007-2008. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Upparbetat t.o.m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter	-0,4	-17	-5,5	-26	-48,9

Drift- och underhållskostnader för trafiknämnden respektive Hägerstens stadsdelsnämnd bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 3,4 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,5 mnkr per år.

Risker

På grund av överklagande av detaljplanen är tidpunkten för byggstart osäker. Viss osäkerhet finns även för eventuella markföreningar.

Markkontorets synpunkter

Kontoret bedömer projektet positivt då ca 200 lgh skapas i ett centralt läge där intäkterna från projektet bidrar till upprustning av centrum och skolmiljön. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering med Bostaden respektive Familjebostäder samt överenskommelse om ersättning till SISAB. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 49 mnkr och investeringsinkomster om 40 mnkr.

SLUT