



Handläggare: **Britta Eliasson** 2003-05-21
Region **Ytterstad**
Markbyrån
Tel: 508 **264 61**
e-mail: britta.eliasson@gfk.stockholm.se

Dnr:**01-512-3836** Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten
Årsta 1:1 i Årsta med Besqab.
Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Årsta 1:1 vid kvarteret Flåsjön i Årsta” .
2. Nämnden godkänner investeringsutgifter om 13 200 000 kr enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Byggherren Besquab köper mark av staden för att bygga två lamellhus med sammanlagt ca 30 lägenheter på en bollplan och en bussvändslinga på var sin sida av Tavelsjövägen i västra Årsta. Pris är 4400kr/ m² BTA med ett avdrag med 75 000 kr per parkeringsplats i garage. Boendeytan blir ca 3000 m² BTA. Det motsvarar en köpeskilling på 13 200 000 kr.

Bollplanen ersätts med en ny bollplan vid Tavelsjövägens södra ända och bussvändslinjan behövs inte när bussen, efter ombyggnad av Svärdlångsvägen, går fram till den planerade pendeltågsstationen vid Årstaberget.

Totalt beräknas investeringsutgifterna uppgå till 13 200 000 kr.

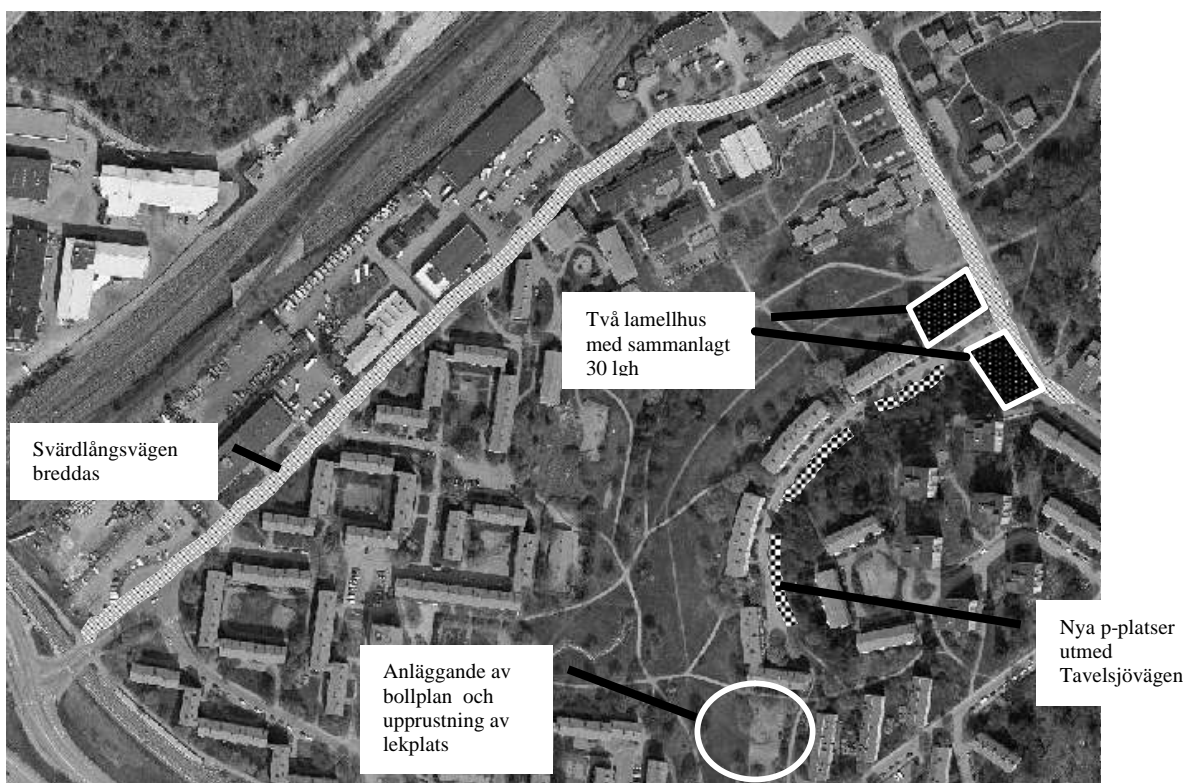
Nämnden har redan 2003-02-05 fattat genomförandebeslut för ombyggnaden av Svärdlångsvägen om 9 600 000 kronor. Detta genomförandebeslut gäller alltså för övriga kostnader i projektet om 3 600 000 kronor och omfattar ny bollplan, flytt av fjärrvärmeledning, omläggning av busstrafik, parkeringsutredning med mera .

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisade investeringsutgifter enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

En förtätning av Årsta är önskvärd främst genom behovet av ett ökat underlag för service samt behovet av dels större, dels handikappanpassade bostäder. Under år 2000 gjordes en "gluggutredning" i Årsta i ett samarbete mellan bland annat JM och en förtätningsgrupp ur stadsdelsnämnden. Gluggutredningen ledde till sex markanvisningar i Årsta. Flåsjön, som markanvisades till Besqab, är den av gluggarna som kommit längst i planprocessen. Bygget beräknas kunna komma igång i oktober.



Bostadprojektet är kopplat till ombyggnaden av Svärdlångsvägen, för vilken GFN tog genomförandebeslut 2003-02-05. Ombyggnaden syftar till att göra

S

Svärdlångsvägen körbar för buss. Kantstensparkeringen längs vägen blir kvar.

Tidigare beslut

GFN har i tidigare beslut godkänt utformning och ekonomin i huvuddrag för projektet. Priset för marken har emellertid justerats ned 12%. I övrigt innebär detta genomförandebeslut en precisering av tidigare ställningstaganden och en fastställelse av de ekonomiska förutsättningarna.

Förslag till detaljplan för kvarteret Flåsjön har varit utställd och beslut väntas i Stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 12 juni 2003. Förslag till detaljplan för Svärdlångsvägen, enkelt planförfarande, förväntas antas i SBN i augusti.

GFN 2000-12-12	Markanvisning för 6 Årstagluggar. Området vid Flåsjön återremitterades med uppdrag till kontoret att redovisa hur bollplanen skulle ersättas.
GFN 2001-02-20	Området vid kv Flåsjön markanvisades till Besqab Mark AB.
SBN 2001-09-27	Start-PM för detaljplan för kv Flåsjön och Svärdlångsvägen
GFN 2002-05-07	Remissvar på program för ny detaljplan för kv Flåsjön i Årsta. Återremiss för den delen som gällde ombyggnaden av Svärdlångsvägen med uppdrag om redovisning av parkeringssituationen i Årsta samt ett alternativ där kantstensparkeringen längs Svärdlångsvägen togs bort.
GFN 2002-12-17	Detaljplan för kvarteret Flåsjön. Samrådsremissvar.
GFN 2003-02-05	Remissvar på detaljplan för Svärdlångsvägen och genomförandebeslut, samt redovisning av parkeringssituationen i Västra Årsta. (Svar på återremiss från 2002-05-07)

Beskrivning av projektet

På en bussvändslinga och en liten bollplan (som under en tid använts för evakueringsbostäder) ska två lamellhus i 4 våningar med inredd vind uppföras med sammanlagt ca 30 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Husen ska i placering och utformning smälta in i den övriga Årstabebyggelsen. Planen medger ca 20 ytparkeringsplatser inom fastigheterna. Dessutom tillkommer eventuellt 5-8 garageplatser. Byggstart beräknas till i höst 2003 och husen kan vara färdiga för inflyttning hösten 2004.

Svärdlångsvägen breddas för att bli körbar för buss till den befintliga tvärbanestationen och den planerade pendeltågstationen vid Årstaberget.

Detaljplanen medger ca 40 nya parkeringsplatser utmed Tavelstjövägen som ersättning för den kantstensparkering som försvinner på grund av de nya husen och ombyggnaden av Svärdlångsvägen. Parkeringsplatserna blir tvärställda mot Tavelstjövägen och varvas med partier av park. Parkeringen och parken är planerad så att alla befintliga uppvuxna träd i parkmarken bibehålls. Parkeringsplatserna ska vara kvartersmark.

Det ena av husen ska byggas på befintlig bollplan. Gatu- och fastighetskontoret anlägger en ny bollplan i Storängsparken ca 300 m från den befintliga bollplanen och rustar samtidigt upp lekplatsen där. Arbetet kan genomföras i höst.

Det andra huset ska byggas på en befintlig busshållplats som inte behövs när Svärdlångsvägen byggs om och bussen går fram till Årstaberget. För att bostadsbyggnationen inte ska behöva invänta Svärdlångsvägens ombyggnad kommer bussen tillfälligt att vända runt kvarteret Åmänningevägen-Bränningevägen-Storsjövägen. Den tillfälliga färdvägen för bussen gör att bostadsbyggnationen kan komma igång ett år tidigare än annars. Kontoret bedömer att kostnaderna för omläggningen av busstrafiken understiger 100 000 kronor.

En fjärrvärmeledning som går över exploateringsområdet måste flyttas.

Överenskommelse om exploatering

Markpriset i "Överenskommelsen om exploatering..." (bilaga 1) har justerats ned med 12% jämfört med markanvisningsavtalet från 2001-11-26. Markanvisningen angav en nivå för priset på 5000 kr/m²BTA med en nedsättning på 100 kr/m²BTA för att flytta av fjärrvärmeledningen. Priset sattes år 2000 genom ett anbudsförfarande för en av gluggarna i Årsta. Då var det en tid av högkonjunktur och anbudet byggde på en förhoppning om att fastighetspriserna skulle fortsätta uppåt. I dagens osäkra fastighetsmarknad är priset för högt, varför kontoret och byggherren kommit överens om en prisnivå på 4400 kr/m². För varje garageplats i husen dras 75 000 kr av från köpeskillingen. Den slutgiltiga köpeskillingen bestäms av den yta som bygglovets anger. En uppskattning är att husen rymmer ca 3000 m²BTA. Då blir köpeskillingen 13 200 000 kr. I den mån bygglovets avviker från uppskattat byggareal justeras priset i motsvarande grad.

Staden tar ansvar för att flytta fjärrvärmeledningen, vilket i tidigare överenskommelse legat på byggherren. Kostnaden för det kommer att bli ca 1 miljon kronor.

I Överenskommelsen om exploatering anges bland annat att de träd som tas bort i samband med byggnationen av husen ska ersättas av nya.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor kommer att behandla ärendet den 2 juni 2003 dnr 2003-0384-01853.

S

Konsekvenser av projektet

Projektet innebär ett nyttillskott av bostäder med god tillgång till parker och kollektivtrafik i en populär stadsdel av Stockholm. I Årsta kan tillskottet av bostäder ha betydelse som underlag för service och för att bredda utbudet av bostäder.

Kontoret bedömer att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. I huvudsak används redan hårdgjord yta vid bussvändplanen och bollplanen. En ny bollplan anläggs 500 m längre bort och lekparken rustas samtidigt upp. De tio träd som måste fällas ersätts med nya.

Trafiken på Tavelstjövägen, Svärdlångsvägen och Årstavägen ökar något till följd av de nya bostäderna. När Svärdlångsvägen börjar trafikeras med buss tillkommande trafikbuller som normalt är vid busstrafikerade gator i staden.

Den nya tvärställda parkeringen söder om Tavelstjövägen innebär visst in-trång i parkmarken. Större uppvuxna träd sparas mellan p-platserna.

Antal parkeringsplatser kommer att vara oförändrad i och med att de bil-platser som försvinner till följd av husbyggnationen och Svärdlångsvägens ombyggnad ersätts med tvärställd parkering längs Tavelstjövägen. Den senare kommer emellertid att vara avgiftsbelagd.

Ekonomi

Intäkter och utgifter i projektet är ungefär lika stora. Bostadsbebyggelsen får finansiera den nödvändiga ombyggnaden av Svärdlångsvägen så busslinjen kan gå till den nya pendeltågsstationen i Årstaberget.

Intäkter

Försäljning av mark	ca 13 200 000 kr
---------------------	------------------

Utgifter

Ombyggnad av Svärdlångsvägen	9 600 000 kr
Ny bollplan, upprustning av park	1 200 000 kr
Flytt av fjärrvärmeledning	1 000 000 kr
Omläggning av busstrafik	100 000 kr
Parkeringsutredning	600 000 kr
Projektledning	400 000 kr
Fastighetsbildning	50 000 kr
Reserv	250 000 kr

Summa	13 200 000 kr
-------	---------------

Projektet kommer att ha en marginell påverkan på stadens driftskostnader.

Den nya parkeringen på Tavelstjövägen finns med i detaljplanen. Ett parkeringsbolag kommer att anlägga och förvalta parkeringen. Marken kommer att upplåtas med arrende och inbringa staden vissa inkomster.

Det finns inga misstankar om förorenad mark eller annat som kan innebära en försening eller fördyring av projektet.

Genomförande och tidplan

Bostäderna Flåsjön:

Utställning av planen	31 mars – 25 april 2003
SBN antagande	juni 2003
Laga kraft	augusti 2003
Flytt av fjärrvärmeledning	september 2003
Byggstart	oktober 2003
Inflyttning	hösten 2004

Anläggande av bollplan mm

Projektering, upphandling	sommaren 2003
Anläggning	hösten 2003

Svärdlångsvägen

Beslut i SBN	augusti 2003
Projekteringsarbeten	år 2003
Upphandling av entreprenör	kvartal 4 2003
Gatubyggnadsarbeten.	hela år 2004

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet har gått relativt snabbt och smidigt. Det inte varit några protester mot bostadsprojektet i samrådet om detaljplanen, annat än en oro för att parkeringssituationen ska försämrats.

Att möjliggöra för busstrafik till den kommande knutpunkten Årstaberget ser kontoret som en angelägen uppgift. Det kan dock konstateras att det finns en stark opinion mot busstrafik på Svärdlångsvägen från flera som bor längs gatan.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 13 200 000 kr.

SLUT