



Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 invid kv Ostkammaren i Rågsved med IKANO Bostaden AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Älvsjö 1:1 invid kv Ostkammaren omfattande investeringsutgifter om 15,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del "Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Älvsjö 1:1 invid kv Ostkammaren" mellan Exploateringsnämnden och IKANO Bostaden AB, enligt bilaga 1.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2007-2010.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detaljplanen för 80 lägenheterna vid Bjursätragatan i södra Rågsved tas upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande den 18 oktober. Marken ska säljas till IKANO Bostaden AB i enlighet med det markanvisningsavtal som exploateringsnämnden fattade beslut om i mars 2007. Intäkterna från försäljningen blir ca 18,4 mnkr. Byggstart är planerad till juni 2008 och lägenheterna beräknas vara klara

för inflyttning under 2009. IKANO Bostaden AB har för sin del godkänt bilagda förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Projektet medför investeringsutgifter om 15,2 mnkr och försäljningsinkomster om ca 18,4 mnkr. Projektet är en del av genomförandet av programmet "Områdesanalys för Södra Rågsved" (2004). Investeringsutgifterna går dels till de planerade kvalitetslyften av parkerna "Rågdalen" (10 mnkr) och "Persons betong" (0,5 mnkr) samt till gatumiljöupprustningen av Bjursätragatan (3 mnkr). En trappa ner till Persons betong mellan två av projektets nybyggda hus beräknas kosta ca 1,3 mnkr. Park- och gatuinvesteringarna planeras vara klara 2010.

Expertrådet har godkänt ärendet den 7 mars 2007 (dnr M07-384-47).

Projektet bedöms medföra ett nettonuvärde på 16,3 mnkr eller 11 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Bakgrund och beskrivning av projektet



Staden föreslås sälja ca 7000 kvm mark till IKANO Bostaden AB som skall bygga ca 80 lägenheter i tre punkthus utmed Bjursätragatan.

Projektet är en del av genomförandet av "Områdesanalys för Södra Rågsved, med förslag för bebyggelse och områdets parker", som gatu- och fastighetsnämnden fattade inriktningsbeslut för 2004. Det gäller både bostäderna och de investeringar i park och gata som projektet innebär.

De nya bostäderna skall ligga i en brant naturmarksluttnings utmed Bjursätragatan, där gatan i dag känns öde. Bostädernas parkering skall ligga samlad söder om bostäderna, delvis på befintlig parkeringstomt, invid ett parkeringshus. Tomträtts-havaren för parkeringstomten har gått med på att inskränka sin fastighet för att ge plats för de nya parkeringarna.

Bjursätragatan upprustning syftar till att ge gatan en mer stadsmässig karaktär. I dag har den nästan landsvägskaraktär vissa sträckor. Belysningen blir intimare, en ny plattrad på trottoaren skall ge tydlighet i gaturummet och högre klass på gatan. Tydligare övergångsställen skall minska hastigheten på biltrafiken. Hela ombyggnaden beräknas kosta 15 mnkr. Detta projekt bidrar med 3 mnkr.

Rågdalen är en central park som skall rustas upp enligt ett program som tagits fram i samråd med stadsdelsförvaltningen och med medborgarinflytande. Upprustningen innebär ny konstbelysning, upprustad parklek, röjning av befintlig vegetation och plantering av ny, skapandet av samlingsplatser, flyttning av gångvägar till soligare platser m.m. Hela upprustningen beräknas kosta 13 mnkr. Projektering och en del av anläggandet finansieras av stadsdelens parkupprustningsanslag. Detta projekt bidrar med 10 mnkr.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark (Bilaga 1) följer upp och ersätter markanvisningsavtalet från i våras. Det överenskomna priset för bostäderna är 2300 kr/kvm ljus BTA, vilket beräknas ge en köpeskillning för marken på ca 18,4 mnkr. Den slutgiltiga köpeskillningen kan fastställas först sedan betalningstidpunkten är fastlagd och bygglovet är klart. Köpeskillningens storlek ska justeras efter ett index som är kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter i Söderort för tiden mellan uppgörelsetidpunkt (mars 2007) och betalningstidpunkt. Bygglovet ger den slutgiltiga bostadsarean.

Överenskommelsen innebär också att IKANO Bostaden skall anlägga en allmän gångväg som måste flyttas till följd av projektet. Gångvägen får en tydlig entré mot Bjursätragatan och trappor. Staden ersätter IKANO Bostaden med 1,27 mnkr för detta.

Expertrådet har godkänt ärendet den 7 mars 2007 (dnr M07-384-47).

Beslut

Tidigare beslut i ärendet är:

- Inriktningsbeslut om "Områdesanalys för Södra Rågsved" och markanvisning till Bostaden AB vid kv Ostkammaren i gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-02
- Godkännande av programmet "Områdesanalys för Södra Rågsved" stadsbyggnadsnämnden 2005-03-17
- Remissvar för detaljplan för område invid kv Ostkammaren, samt beslut om ändrade villkor i markanvisningsavtal i exploateringsnämnden 2007-03-08. Exploateringsnämnden påpekade att det föreslagna parkeringstalet på 0,8 skiljde sig från den inriktning som KF slagit fast om parkeringstal 1,0.
- Redovisning av plansamråd och ställningstaganden inför utställning i stadsbyggnadsnämnden 2007-04-20, där stadsbyggnadsnämnden godkände parkeringstalet 0,8.
- Antagande av detaljplan för område vid kv Ostkammaren i stadsbyggandsnämnden 2007-09-27

Kontoret planerar att kunna presentera en slutredovisning av projektet för nämnden under år 2010. Övriga bostadsprojekt och till dem kopplade investeringar i södra Rågsved kommer att redovisas för nämnden i samband med markanvisningar, planremisser och genomförandebeslut för respektive projekt. Närmast ligger markanvisningar för kedjehus och radhus (ca 20) vid kv Bävernätet och ett punkthus vid Rågdalen (ca 60 lgh), vilka nämnden bör kunna fatta beslut om under hösten 2007.

Genomförande och tidplan

Marköverlåtelsen skall ske så snart fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, vilket beräknas bli under november 2007. Byggstarten för bostäderna planeras till första halvåret 2008 och inflyttning 2009.

Både parkombyggnaden för Rågdalen och gatuombyggnaden för Bjursätragatan håller på att projekteras. De ska sedan genomföras under 2008 och 2009. Upprustningen av Persons betong planeras också till 2009.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att det inte finns några allvarliga risker för förskjutningar eller kostnadsökningar i projektet.

Ekonomi

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 2) redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr eller 11 tkr/ekvivalent lgh.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 16,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2007	2008	2009	2010	2011	Senar e	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-10,6	-5,5				-16,3
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,2	-10,6	-5,5				-16,3
Försäljningsinkomst	18,4						

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2007 och förslag till budget och inriktning för åren 2008-2010.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i bilaga 2.

De sammanlagda driftskostnaderna vilka omfattar bl.a. kapitalkostnader för exploateringskontoret, driftskostnader för trafikkontoret, reavinst/förlust m.m. beräknas uppgå till 1,4 mnkr per år.

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas vara oförändrade. För Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna öka marginellt. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar.

Slutsats- ekonomi

Projektet kan finansieras inom kontorets budgetramar och förväntas inte innebära några risker i form av kostnadsökningar eller förseningar.

Övriga konsekvenser av projektet

Konsekvenserna av bostadsexploateringen redovisades för nämnden i samband med planremissen i mars 2007. Projektet har inte förändrats sedan dess avseende miljökonsekvenser, ianspråktagen grönyta, påverkan på barn och näringsliv och jobb i regionen. Vad gäller tillgänglighet är planförslaget omarbetat så att det nu finns handikapplatser på kvartersmark, som nämnden krävde i remissvaret. Lekplatsen är också flyttad för att bli tillgänglig för alla.

Exploateringsnämnden ifrågasatte i planremissen om parkeringen skulle räcka. Planens parkeringstal är 0,8 kvartersmarksparkeringar per nybygd lägenhet. Det föranledde stadsbyggnadskontoret att redovisa förslaget för stadsbyggnadsnämnden före utställningen. Som underlag för bedömningen av parkeringsbehovet hade exploateringskontoret tagit fram en omfattande parkeringsanalys. Stadsbyggnadsnämnden godkände kontorets förslag.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Programhandlingarna för såväl bostäderna som park- och gatuupprustningarna är framtagna i samarbete med stadsdelsförvaltningen. Detaljplanen har varit ute på plansamråd. Endast en närboende (men ej sakägare) har varit negativ till bebyggelsen. Samtliga berörda nämnder har varit positiva till förslaget och deras synpunkter har i stort kunnat tillgodoses.

Plan för uppföljning

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

Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att det är mycket tillfredsställande att medverka till att södra Rågsved nu får ett tillskott av bostadsrätter och upprustade offentliga miljöer. Intrycket från de många samråd som föregått förslaget är att det kan bidra till ett lyft för hela stadsdelen.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 15,2 mnkr.

Slut

Bilaga 1 Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Bilaga 2 Nuvärdeskalkyl