



Maria Tingström
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kållandsö I i Farsta till AB Borätt och AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kållandsö 1 till AB Borätt samt AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.
4. Exploateringsnämnden medger delgenomförandebeslut om 8 mnkr för att kunna påbörja rivning av befintliga byggnader inom Kållandsö 1 samt ger kontoret i uppdrag att söka rivningslov.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Nämnden återremitterade 2008-02-14 ett förslag om markanvisning inom fastigheten Kållandsö 1 till AB Svenska Bostäder och gav kontoret i uppdrag att återkomma med ett förslag till övervägande del bostadsrätter. Kontoret har därför

tagit kontakt med AB Borätt, som tidigare sökt markanvisning för aktuellt område. AB Svenska Bostäder och AB Borätt har presenterat ett gemensamt förslag som innebär att ca. 180 lägenheter uppförs vid Forshagagatan i Farsta inom fastigheten Kållandsö 1 samt ca 8 radhus vid Sunnemobacken, inom del av Farsta 2:1. Förslaget innebär att ca. 95 lägenheter markanvisas för bostadsrätt till AB Borätt och ca. 80 lägenheter för hyresrätt till AB Svenska Bostäder. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till markanvisning för radhusen som avses bli bostadsrätter eller äganderätter. Befintliga byggnader inom Kållandsö 1 föreslås rivas. Del av Kållandsö 1 kommer att återföras till staden som naturmark.

Marken föreslås upplåtas med tomträtt till AB Svenska Bostäder samt överlåtas med äganderätt till AB Borätt. En överenskommelse om priset har träffats, 5 200 kr/kvm ljus BTA.

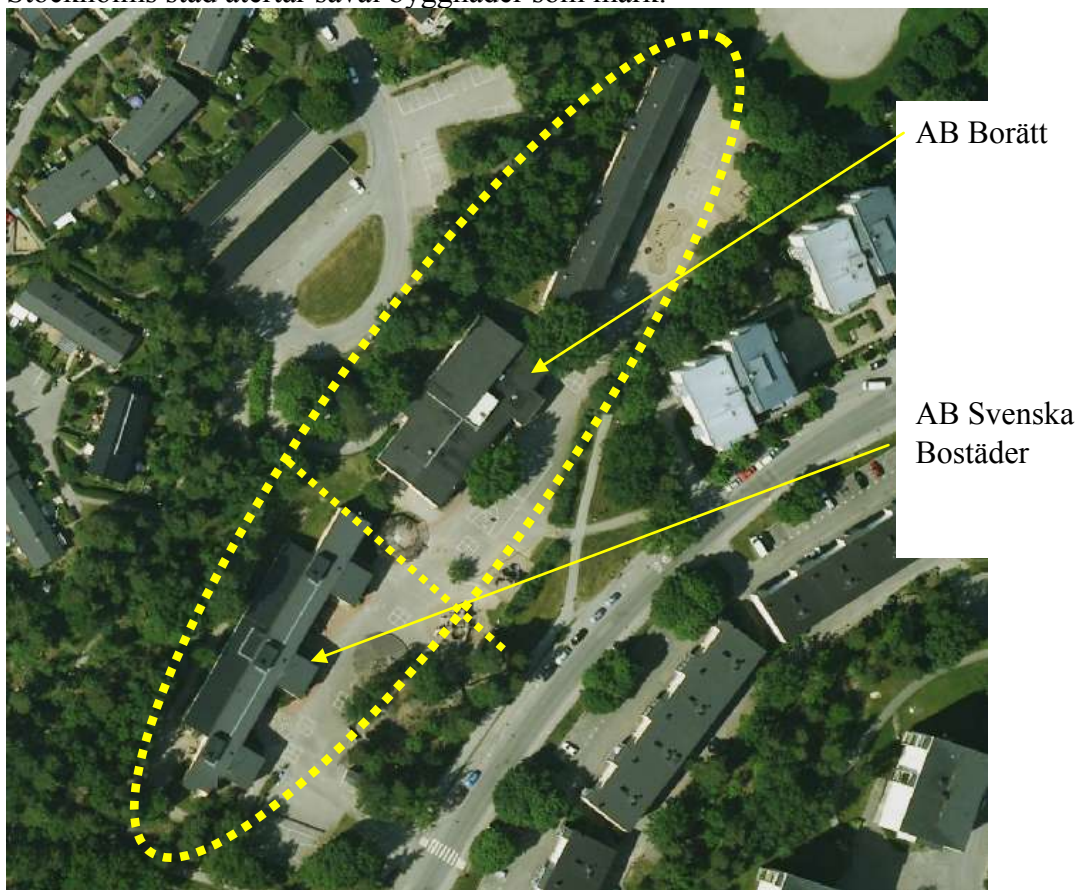
Exploateringen medför kostnader motsvarande ca. 26 mnkr för bl.a. rivning av befintliga byggnader och omläggning av ledningar samt för investeringar i närmiljön som en följd av projektet. Kostnaden inkluderar även ett markförvärf från Sisab till ett värde av ca. 10 mnkr. Ett delgenomförandebeslut om 8 mnkr är nödvändigt för att kunna påbörja och genomföra rivningsarbetena inom Kållandsö 1. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.



Bakgrund och tidigare beslut

AB Borätt och AB Svenska Bostäder (nedan kallad bolagen) har inkommit med ett gemensamt förslag för ny bostadsbebyggelse om ca 180 lägenheter och ca 8 radhus i stadsdelen Farsta.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän anläggning (skoländamål). Skolbyggnaderna uppfördes i början av 1960. Stadsdelsförvaltningen i Farsta beslutade 2007-04-26 att avveckla Västbodaskolan fr.o.m. 1 aug 2007. Efter beslut i Exploateringsnämnden 2008-01-24 har kontoret och SISAB träffat ett avtal som innebär att tomträtten upphör 2007-12-31 och att Stockholms stad återtar såväl byggnader som mark.



Ortofoto med markanvisat område utritat med streckad begränsningslinje.

I nämnden 2008-02-14 redovisade kontoret övriga pågående projekt i närområdet.

2008-02-14 beslöt nämnden att ge kontoret i uppdrag att återkomma med ett förslag till markanvisning med till övervägande del bostadsrätt. Kontoret fick

även i uppdrag att omedelbart inleda markarbeten såsom rivning av befintliga byggnader.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kvartal 3, 2008. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag om markanvisning för radhusen efter sommaren 2008. Radhusen planeras att bjudas ut via anbudstävling efter sommaren 2008.

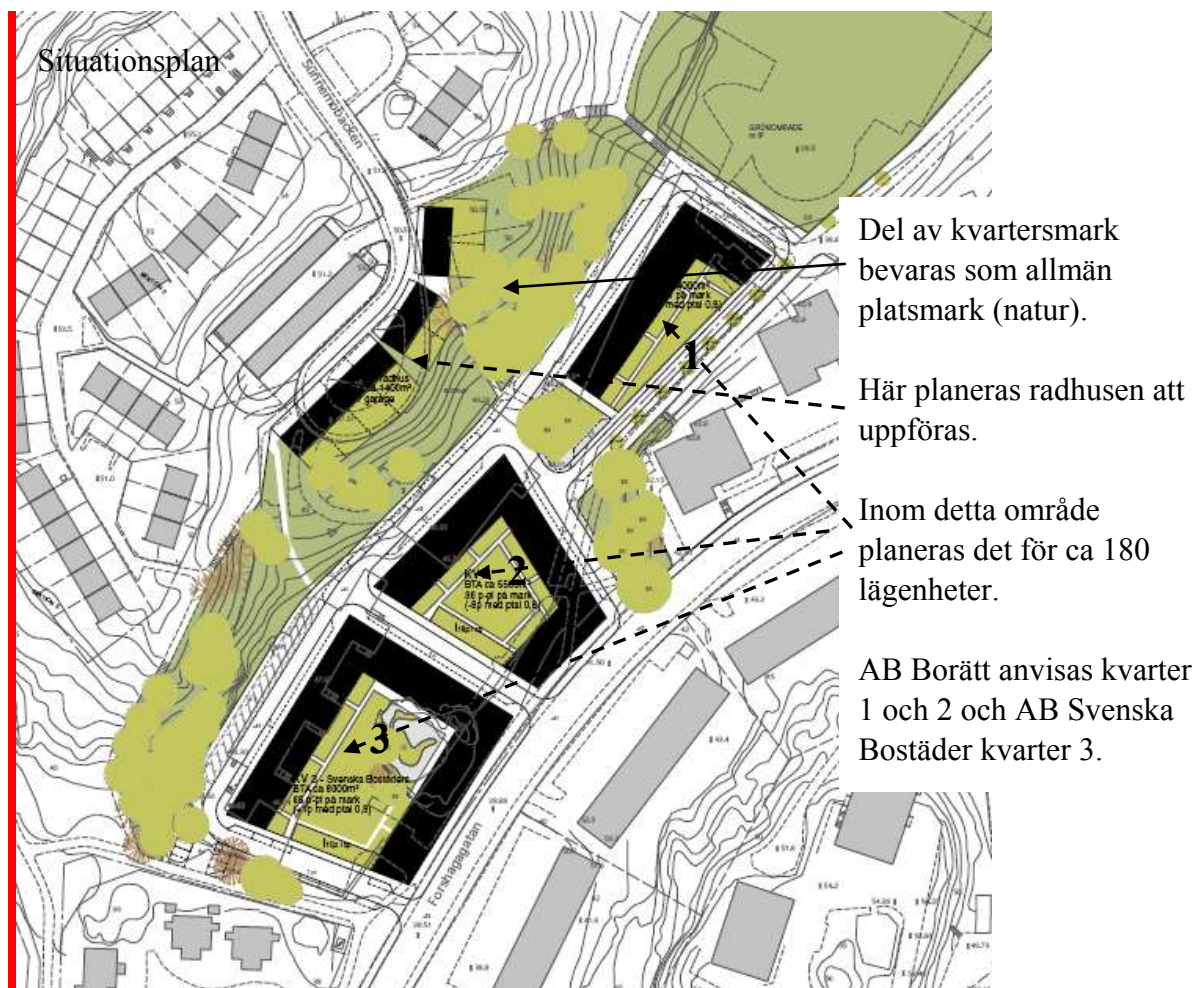
Utbyggnadsförslag

Bolagens förslag innehåller nybyggnation av ca 180 lägenheter i flerbostadshus samt ca 8 radhus. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt samt bostadsrätt, där bostadsrätterna kommer att utgöra den övervägande delen. Den slutgiltiga fördelningen av kvarteren mellan AB Borätt (bostadsrätter) och AB Svenska Bostäder (hyresrätter) är preliminär och kan fastställas först då detaljplanen ställts ut och kontoret kan teckna överenskommelse om exploatering med bolagen. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Den nya bebyggelsen kommer till stor del att nyttja redan befintlig infrastruktur, men vissa kvartersgator kommer att tillkomma. Den befintliga fastigheten genomkorsas bl.a. av spill- och dagvattenledningar vilka inte är möjliga att lägga om/flytta utan en exploatering inom Kållandsö 1 ska ske under förutsättning att de större ledningarna ligger kvar i befintligt läge. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. AB Borätt har tackat nej till att uppföra även radhusen. Radhusbebyggelsen kommer dock att ingå den start-PM som stadsbyggnadskontoret tar fram och därefter troligtvis hanteras i en separat detaljplanprocess. Kontoret avser att anordna en anbudstävling för radhusbebyggelsen och återkommer till nämnden med förslag till anvisning. Parkeringsbehovet föreslås lösas med markparkering/carport inom egen fastighet. Utbyggnadsförslaget förutsätter att de befintliga byggnaderna rivs. Vid närmare studier av befintliga byggnader har det visat sig att byggnadsmaterialet delvis består av blåbetong och att det totala antalet lägenheter kan utökas med ca 50 lägenheter om de befintliga byggnaderna rivs.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till AB Svenska Bostäder och överlåtas med äganderätt till AB Borätt. Den fysiska indelningen och utformningen av kvarteren är beroende av utfallet av detaljplanen och därmed är fördelningen preliminär.

Förslag till markanvisningsavtal har upprättats som innebär att marken kommer att säljas till AB Borätt för ett överenskommet pris om 5 200 kr/kvm BTA. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2008-03 (uppgörelsetidpunkten) och kommer att regleras vid betalningstidpunkten utifrån förändringar i priset på bostadsrätter enligt Mäklarstatistik för söderort.



Byggherrarna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmarken samt plankostnader. Parkeringsbehovet ska lösas inom egen kvartersmark. Staden ansvarar för rivning av befintliga byggnader inom Kållandsö 1 samt för viss ledningsomläggning i området.

Expertrådet har behandlat ärendet den 2008-05-12 (dnr E2008-384-337).



I stadsdelen Farsta har AB Svenska Bostäder sedan år 2003 fått tre markanvisningar om totalt 375 lägenheter och AB Borätt har inte fått någon markanvisning. Stockholmshus Fastighetsutveckling har också sökt markanvisning för Kållandsö 1.

Genomförande och tidplan

Projektet har en översiktlig och preliminär tidplan. Från det att planarbetet startar tills detaljplanen vinner laga kraft kan det ta två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2010 och första inflyttning bedöms till år 2012.

De befintliga byggnaderna inom Kållandsö 1 avses att rivas och rivningsarbetet bör påbörjas så snart som möjligt, efter att erforderliga beslut fattats och lov givits.

Ett delgenomförandebeslut om 8 mnkr är nödvändigt för att kunna påbörja och genomföra rivningsarbetena inom Kållandsö 1.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Rivningskostnaden av de tre befintliga byggnaderna inom Kållandsö är preliminär. Delgenomförandebeslut avseende rivning av de befintliga byggnaderna kan medföra viss risk för en förgäveskostnad om detaljplanen inte vinner laga kraft enligt den skiss som presenterats ovan. Om kontoret avvaktar en laga kraftvunnen plan minskar risken för förgäveskostnad avseende rivning. Vad gäller eventuell flytt och omläggning av ledningar så planeras detta att ske efter det att planen vunnit laga kraft.

I övrigt finns det inga kända problem eller oklarheter med de tekniska och ekonomiska förutsättningarna inom projektet.

Det finns en risk att detaljplanen kommer att överklagas och det kan förskjuta tidplanen för projektet.

Ekonomi

Staden får en försäljningsinkomst om ca 50 mnkr (exkl. radhusen) samt avgäldsunderlag motsvarande ca.12 mnkr för hyresrätterna. Staden beräknas ha utgifter för ca 26 mnkr för markförvärv, rivning av befintliga byggnader, eventuell omläggning av ledningar samt investeringar i närmiljön, i gator och/eller i park/natur. Ett delgenomförandebeslut om 8 mnkr avseende rivning av befintliga

byggnader är nödvändigt för att kunna påbörja arbetet så snart erforderliga lov givits.

- Investeringsbudget

Investeringsbudgeten nedan redovisar bl.a. utfall och budgetkonsekvenser över åren. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Farsta stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna att öka marginellt då del av fastighetens Kållandsö 1 (naturmark) kommer att återföras till staden.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-14,9	-7,4	-3,5	-2,5	0,0	-28,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-14,9	-7,4	-3,5	-2,5	0,0	-28,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	51,4	0,0	0,0	51,4

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kom-mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	år 2012
Reavinster/förluster	0,0	0,0	33,1	0,0	0,0	0,0	totalt 33,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	33,8	0,6	0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3		

Utfallet över åren av investeringar mm framgår även av bilagd nuvärdeskalkyl som också visar att investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 23 mnkr eller 129 tkr/ekvivalent lgh.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.



Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av den mark som planeras att bebyggas. Marken är sedan tidigare kvartersmark inom vilken skolverksamhet bedrivits. Den nya bebyggelsen planeras i huvudsak till redan ianspråktagen mark och befintliga byggnader inom Kållandsö 1 föreslås rivas. En tidig bedömning av förekomsten av värdefulla ekar har medfört att de värdefulla solitärerna samt ett för stadsdelen viktigt eksamband kommer att bevaras och införlivas i den planerade bebyggelsens närmiljö. Projektet kommer även att medverka till att tidigare kvartersmark inom Kållandsö övergår till naturmark. Nettotillskottet av naturmark avses att preciseras i kommande planarbete.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Detta projekt tillför bostäder centralt i stadsdelen med närhet till service, kollektivtrafik och natur.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsen ligger vid en delvis trafikerad väg varför det i det fortsatta planeringsarbetet är angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning. Bebyggelsens påverkan på barn i övrigt kommer även det att utredas i det fortsatta planarbetet. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den tänkta exploateringen sker på redan ianspråktagen mark varför det i detta projekt inte är aktuellt med någon kompensation. Projektet kommer att medverka till att del av kvartersmarken, som utgörs av en trädbevuxen sluttning mellan Kållandsö och radhusbebyggelsen norr om fastigheten, överförs till staden som naturmark.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att en exploatering med nya bostäder är lämplig. Området ligger centralt i stadsdelen, nära tunnelbana, pendeltåg och service. Det omarbetade förslaget till markanvisning gör att man åstadkommer ca. 95 bostadsrättslägenheter och ca. 80 hyresrättslägenheter samt ca. 8 radhus.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark till AB Borätt och AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut) samt ger kontoret i uppdrag att söka rivningslov för befintliga byggnader och godkänner delgenomförandebeslut för dessa arbeten.

Slut