



Kontaktperson

Margareta Catasús

Ytterstad

Telefon: 08-508 260 62

margareta.catasus@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-08-31

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt Triplexen 4 i Hammarbyhöjden med Svenska Bostäder. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 samt Triplexen 4 omfattande investeringsutgifter om 10,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder avseende del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt Triplexen 4 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Tomas Victorin
tf

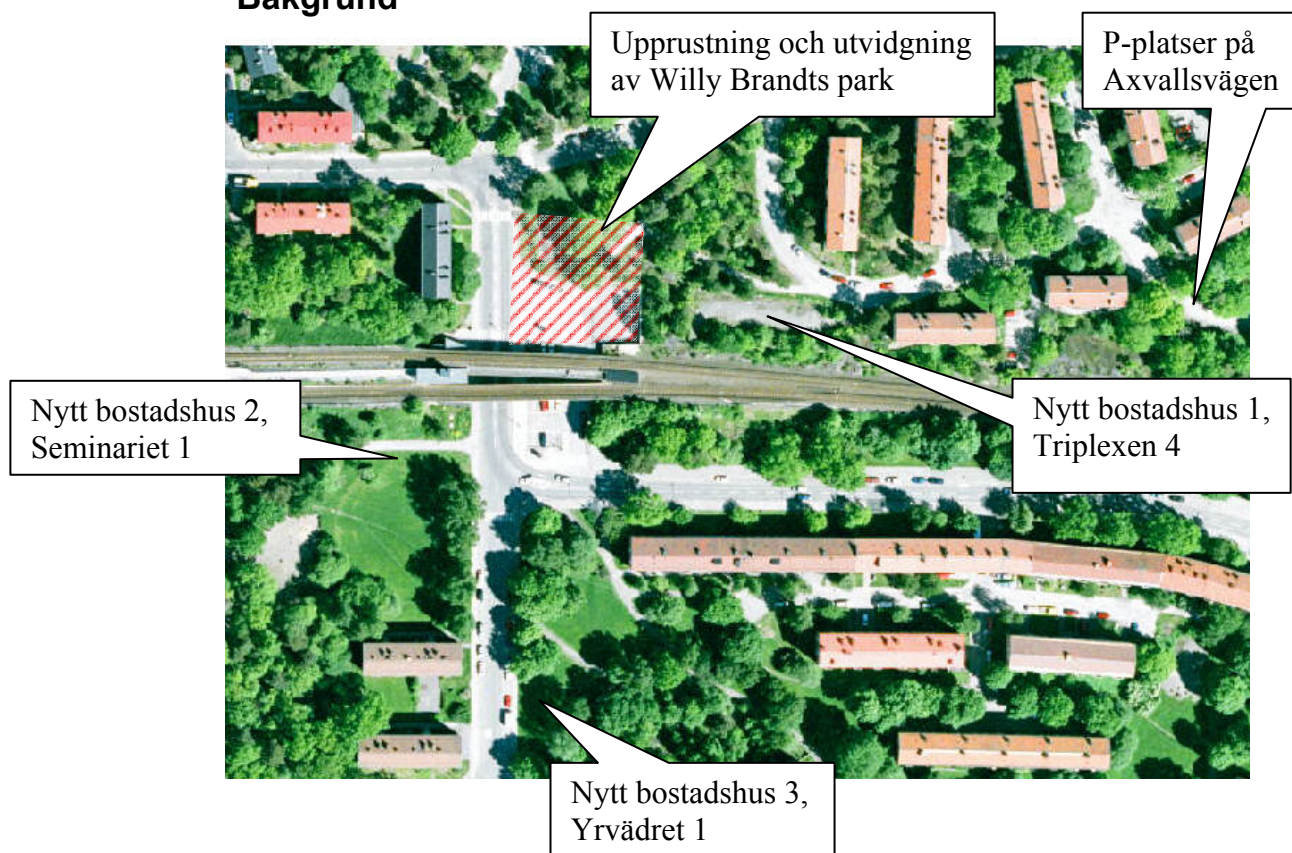
Sammanfattning

Svenska Bostäder AB skall uppföra tre lamellhus i 3-5 våningar med ca 70 lägenheter med parkering i ytplan inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt Triplexen 4 i Hammarbyhöjden.

I bilagt förslag till överenskommelse om exploatering regleras hur och vad som skall byggas inom det upplåtna markområdet samt villkor för tomträttsupplåtelsen.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden. Intäkterna uppgår till totalt ca 12,6 mnkr. Investeringarna bedöms till ca 10,5 mnkr. Den största kostnaden om ca 3,4 mnkr utgörs av upprustning av Willy Brandts park. Projektet kommer även att innebära investeringsutgifter om tillsammans ca 4 mnkr för flytt av fjärrvärmeledningar, gång- och cykelväg, gatuombyggnad och belysning. Detaljplanen vann laga kraft 2006-05-18. Byggstart är planerad till årsskiftet 2006/2007. Parallellt med utbyggnaden kommer två fjärrvärmeledningar att flyttas. Första inflyttning beräknas ske under våren 2008.

Bakgrund



Gatu- och fastighetsnämnden har i tre beslut (2002-05-07, 2003-05-27 samt 2003-10-21) anvisat mark till Svenska Bostäder AB. De anvisade områdena ligger invid Ulricehamnsvägen samt Hammarbyhöjdens före detta östra tunnelbaneentré. Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt och parkering löses genom markparkering.

Våren 2002 föreslog kontoret en markanvisning av tre områden till Svenska Bostäder AB. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002-05-07 att endast anvisa ett av dessa tre områden, grönområdet vid Willy Brandts park. Stadsbyggnadskontoret fick den 2002-11-07 i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja planläggning av detta område, även de övriga två områdena som ingick i det ursprungliga förslaget (Seminariet 1 och Yrvädet 1).

2003-05-27 behandlade gatu- och fastighetsnämnden stadsbyggnadskontorets programremiss. I samband med detta beslutade nämnden att anvisa samtliga områdena i det ursprungliga förslaget i enlighet med programförslaget.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-10-21 att godkänna kontorets utlåtande som svar på planremissen. Nämnden beslutade även att anvisa ytterligare mark, del av Hammarbyhöjden 1:1 samt Triplexen 4 för parkeringsbehov, enligt kontorets förslag. Nämnden anförde dessutom att den grönmärkt mark som tas i anspråk ska kompenseras genom att den gamla

entréhallen till tunnelbanan skall rivas och tillsammans med en del av den allmänna parkeringen omvandlas till park.

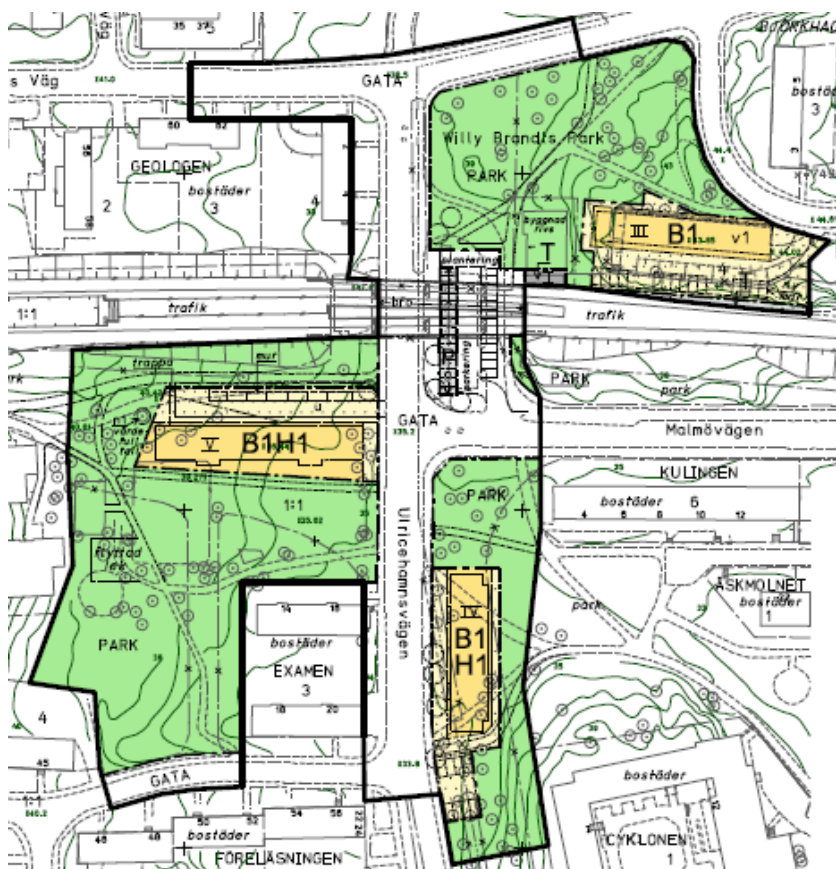
Under plansamrådet justerades läget för hus 1 vid Willy Brandts park och parkeringsplatser m.m.

Planen överklagades av Storstockholms Lokaltrafik AB till regeringsnivå. Efter att nya bestämmelser lagts in i planen avseende tillåtna bullernivåer och anpassad utformning av de nya bostadshusen, vann planen laga kraft 2006-05-18.

Beskrivning av projektet

Exploateringsområdet är beläget vid Hammarbyhöjdens östra tunnelbane-entré. Svenska Bostäder AB skall uppföra tre lamellhus i 3-5 våningar om ca 70 lägenheter med parkering i ytplan inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt Triplexen 4 i Hammarbyhöjden. I bottenvåningen på huset direkt söder om tunnelbanan kommer en barnstuga att inrymmas.

Lamellhuset vid Willy Brandts park (hus 1) är i huvudsak beläget inom fastigheten Triplexen 4 och lamellhusen vid Ulricehamnsvägen (hus 2 och 3) är enligt tidigare planer belägna på gatumark.



Utsnitt ur plankartan

Projektet innehåller sammanlagt 52 parkeringsplatser på kvartersmark. För att kompensera den bostadsrättsförening som idag arrenderar Triplexen 4 för parkeringsändamål kommer nya p-platser att iordningsställas på Axvallsvägen, hundra meter österut.

Willy Brandts park kommer att rustas upp för att kompensera den parkmark som bebyggs. Den f.d. entrébyggnaden har rivits och marken tillförs parken. Genom effektivisering av parkeringsytan söder om parken kan även hårdgjord mark överföras till parken.

Befintliga fjärrvärmeledningar kommer att behöva flyttas, bl a en större ledning som förläggs i en ny gångbana mellan tunnelbanespåren och det nya huset söder därom.

Projektet medför också flytt av parkvägar i områdets södra del på båda sidor om Ulricehamnsvägen, omstrukturering/effektivisering av parkeringen vid tunnelbanan, cykelparkering vid nya tunnelbaneentrén, ny belysning utmed Ulricehamnsvägen samt ombyggnad av korsningen Ulricehamnsvägen/Malmövägen.

Överenskommelse om exploatering

Förhandlingar om överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder är i allt väsentligt avslutade. Överenskommelsen följer sedvanliga villkor. Kontoret föreslår att det får i uppdrag att teckna avtal i enlighet med det följande.

Svenska Bostäder ansvarar för och bekostar all bebyggelse och utbyggnad av vägar inom kvartersmark.

Staden bekostar de kommunala anläggningarna samt den stora fjärrvärmeledningsflytten.

Svenska Bostäder avser att starta byggnationen av huset vid Willy Brandts park kring årsskiftet 2006/2007. Byggnationen av de två övriga husen påbörjas så snart fjärrvärmeledningarna har flyttats, dvs. under senhösten 2007. Inflyttning beräknas ske cirka ett år efter byggstart.

Detta är det sista beslutstillfället för marknämnden i ärendet.

Konsekvenser av projektet

Projektet bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Den naturmark som ändå bebyggs kompenseras med upprustning och kvalitetshöjning av Willy Brandts park. Parken utvidgas genom att idag hårdgjorda ytor överförs till parkmark.

Korsningen Ulricehamnsvägen/Malmövägen byggs om med hastighetssänkande åtgärder.

Entréer och vistelseytor intill de nya husen kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Angöringsavstånden är mycket goda. Hus 1 är beläget på en höjdplatå jämfört med tunnelbaneentrén och kan enbart nå från denna via en sluttande parkväg eller trottoar. Den idag alltför branta gångvägen norr om Hus 2 kompletteras med en alternativ, flackare parkväg söder om detta hus.

Med hänsyn till trygghetsaspekter innebär projektet förbättringar då de nya husen innebär tryggare gångförbindelser omkring tunnelbanestationen.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 200x (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning/projektledning	-0,5
Projektering	-0,6
Iordningställande av mark	-3,0
Anläggning	-4,9
Övrigt	-1,0
Summa utgifter	-10,0
Inkomster	
Avgäldsunderlag	12,6
Summa inkomster	12,6
Sammanställning	
Resultat	2,6
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	41
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	95
Exploateringsgrad	1,35

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 10,0 mnkr, varav 0,63 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst upprustning av Willy Brandts park (3,2 mnkr), flytt av fjärrvärmeledningar (2,2 mnkr) och gatuombyggnad inklusive belysning (1,3 mnkr).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 12,6 mnkr, och utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 10,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Mnkr						
Utgifter (-)	-0,6	-0,3	-9,6			-10,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens 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 gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet öka med ca 3 tkr per år. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna öka med till ca 25 tkr per år. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 676 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 664 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-3
<i>Kapitalkostnad</i>	
-ränta (-)	-483
-avskrivning (-)	-193
Tomträttsavgäld	664
Drift och underhåll Sdn (-)	-25

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Hammarbyhöjden. Inom projektet ryms en efterlängtd upprustning av Willy Brandts park och ombyggnad av korsningen Ulricehamnsvägen/ Malmövägen samt ny belysning längs Ulricehamnsvägen. Dessa åtgärder ger en mer trafiksäker, trevlig och tryggare entré till tunnelbanan och dess närområde.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 10,5 mnkr.

SLUT

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