



Kontaktperson
Margareta Catusus
Ytterstad
Telefon: 08-508 26062
margareta.catusus@mk.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-01-25

Överenskommelse om exploatering, för bostadsändamål inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård med Folkhem AB och Q-gruppen AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Luftskeppet omfattande investeringsutgifter om 7,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Folkhem AB respektive Q-gruppen AB avseende del av Skarpnäcks gård 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Projektets investeringsutgifter finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2007–2009.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

En detaljplan har utarbetats för 43 radhus norr om Flygfältsgatan i Skarpnäcks gård. Folkhem AB och Q-gruppen AB är byggherrar. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planen antas av stadsbyggnadsnämnden i januari 2007. Två nya fastigheter kommer att bildas och upplåtas med tomträtt. Radhusen upplåts med bostadsrätt.

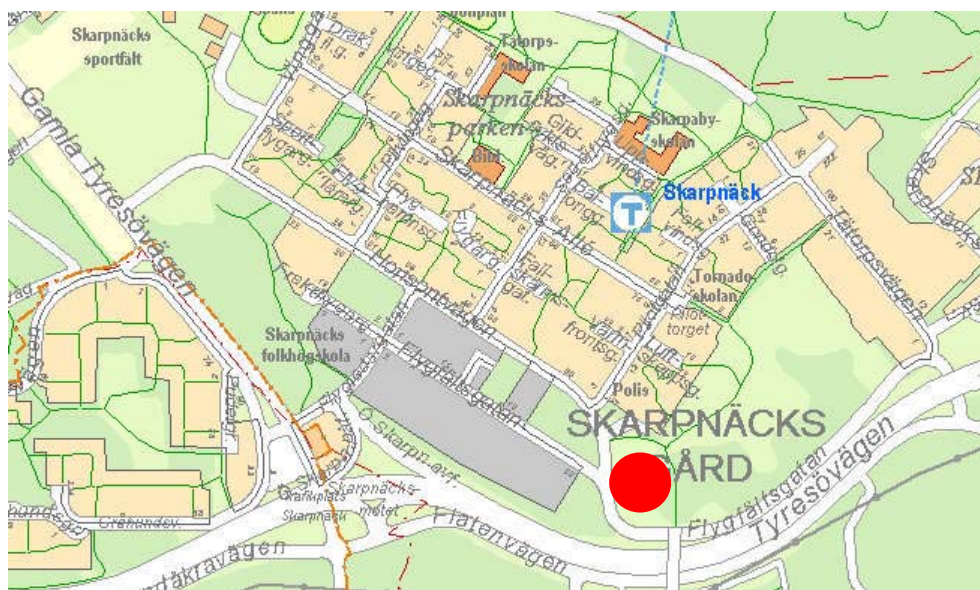
Genomförandebeslutet avser investeringsutgifter på 7,2 mnkr (fast prisnivå). I detta ingår bl.a. flytt av en bussvändslinga, bullerskydd och anläggning av en ny stickgata och en park.

Projektet ger ett överskott på 19 tkr per ekvivalent lägenhet.

Mellan staden och Folkhem AB respektive Q-gruppen AB ska en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse upprättas. Överenskommelsen innehåller i huvudsak sedvanliga villkor.

Bakgrund

Området består i huvudsak av en plan gräsyta som bedöms ha ett begränsat värde för rekreation och växt- och djurliv. I gällande plan är marken avsedd för bussterminal och infartsparkering.



Folkhem AB och Q-gruppen AB avser att bygga 43 radhus i ett omslutet kvarter med samlad parkering söder om bebyggelsen. Två bostadsrättsföreningar bildas för detta ändamål och marken upplåts med tomträtt. Infart sker från Horisontvägen i den norra delen av området och Flygfältsgatan i den södra. Parkeringstalet blir 1,0 bilplats per radhus. Om biltätheten blir högre finns det gott om lediga p-platser att hyra i parkeringsgaraget i kvarteret Luftskeppet.

Den befintliga bussvändslingan i områdets södra del flyttas till kontors- och industriområdet på västra sidan av Flygfältsgatan och den befintliga busshållplatsen öster om Horisontvägen flyttas längre norrut.

Ett bullerskydd i form av vall och plank byggs utefter Tyresövägen.

I områdets norra del anläggs en ny stickgata på stadens mark samt en ny park.

Överenskommelse om exploatering

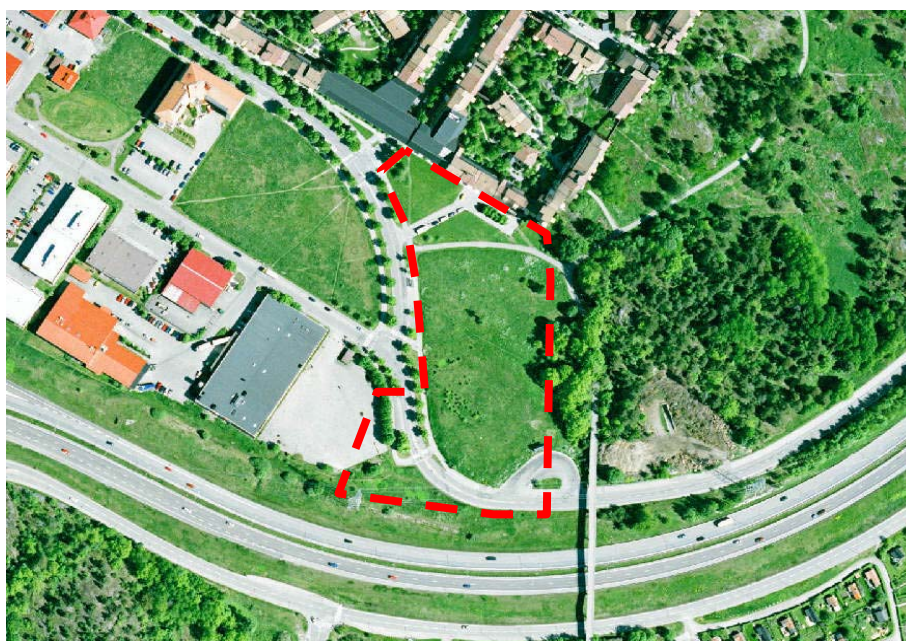
En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska upprättas med Folkhem AB respektive Q-gruppen AB. Överenskommelsen innehåller i huvudsak sedvanliga villkor.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar all bebyggelse och utbyggnad av vägar och planteringar inom kvartersmark.

Staden ansvarar för och bekostar bullerskyddet, den nya stickgatan, parken, flytt av busshållplats samt större delen av den nya bussvändlingen.

Staden bekostar även servisavgifter, fastighetsbildningskostnader m.m.

Byggherrarna avser att byggstarta under våren 2007. Inflyttning beräknas ske cirka ett år senare. Gatuombyggnaden samordnas med husbyggnationen.



Beslut

- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisning 2005-02-15
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria 2005-05-24
- Marknämnden: Programremiss 2005-09-01, återremiss 2005-10-13
- Marknämnden: Planremiss 2006-02-16

Detaljplanen för fastigheten del av Skarpnäcks gård 1:1 vid Flygfältsgatan ställs ut t.o.m. 20 november och beräknas enligt stadsbyggnadskontoret att antas i stadsbyggnadsnämnden den 8 februari 2007.

Detta är sista beslutstillfället i ärendet för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns risk för att utgifterna blir något högre än beräknat med tanke på det höga kostnadsläget p.g.a. av överhettningen inom byggbranschen. Kontoret ser i övrigt inga större risker eller osäkerhetsfaktorer i projektet.



Illustration från Horisontvägen

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl och de budgetkonsekvenser projektet medför.

Exploateringskalkylen redovisar resultatet av projektets bedömda totala utgifter och inkomster räknade i år 2006 års prisnivå.

Resultat av exploateringskalkyl

Exploateringskalkyl, prisnivå 200x (mnkr)

Utgifter (-)	
Bullerskydd	-2,5
Anläggning av gata, flytt av bussvändslinga + hpl	-1,5
Anläggning av park, parkbelysning, skateboardramp, grönkompensation m.m.	-1,5
Utredning, projektering, serviser, fastighetsbildning	-1,7
Summa utgifter	-7,2
Inkomster	
Avgäldsunderlag	8,2
Summa inkomster	8,2
Sammanställning	
Resultat	1,0
Resultat per ekvivalent lägenhet (tkr)	19
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	103
Exploateringsgrad	0,43

De sammanlagda utgifterna beräknas till cirka 7,2 mnkr. Utgifterna avser främst bullerskydd mot Tyresövägen, anläggningen av stickgatan och parken samt flytt av bussvändslingan.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till cirka 8,2 mnkr och utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Exploateringskalkylen visar att exploateringen ger ett överskott till staden om 19 tkr per lägenhet.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till cirka 7,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	0,4	6,1	1,1	-	-	7,6

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via marknämndens investeringsbudget för år 2006 och förslag till budget och inriktning för åren 2007–2009.

Driftbudget

De sammanlagda driftkostnaderna omfattar i huvudsak kapitalkostnader för markkontoret och beräknas uppgå till 528 tkr per år.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom Skarpnäcks stadsdelsnämnds ansvarsområde beräknas öka med cirka 12 tkr per år och cirka 10 tkr per år för trafikkontoret. Kapitalkostnaderna för marknämnden beräknas uppgå till cirka 528 tkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 430 tkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektets totala ekonomi ger ett mindre överskott. Driftkostnaderna ökar endast marginellt. Projektet finansieras inom kontorets budgetramar.

Övriga konsekvenser av projektet

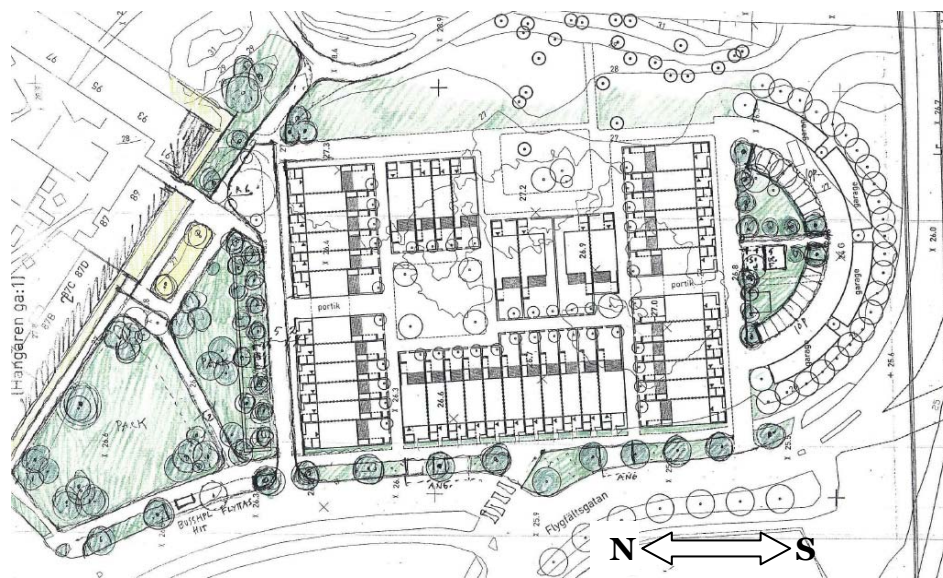
För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontoret bedömer att projektet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Trafikbullret har beräknats för projektet och husens utformning och bullerskyddet utmed Tyresövägen har anpassats efter bullernivåerna.

Ingen värdefull grönyta har tagits i anspråk för denna exploatering.

Samtliga bostadsentréer kan angöras med bil med mycket kort angöringsavstånd. Vistelseytor intill de nya husen kommer att vara

tillgängliga för personer med rörelsehinder. Området som bebyggs har små nivåskillnader.

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.



Situationsplan

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck och trafikkontoret som inte har haft några synpunkter på bebyggelseförslaget.

Plan för uppföljning

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

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att bostadsprojektet ger ett välbehövligt tillskott av radhus i Skarpnäcks gård. Inom projektet ryms ett bullerskydd mot Tyresövägen som ger viss bullerdämpning även för de befintliga bostadshusen.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa en överenskommelse om exploatering med byggherrarna om projektet.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 7,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT