



Malén Wasting
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom fastigheterna Kärrtorp 3:1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Kärrtorp 3:1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 omfattande investeringsutgifter om 12 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB avseende fastigheterna Kärrtorp 3:1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.
4. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2008-2010.

Krister Schultz

Gunnar Jensen



Sammanfattning

En detaljplan har tagits fram för ca 70 lägenheter till Skanska invid kv. Långe Jan i Kärrtorp. Marken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt i enlighet med tidigare markanvisning. Investeringsutgifterna för exploatering omfattar bl.a. flytt av en spillvatten-, opto- respektive elledning och serviser samt dammrening i parkleken Fyren .

Förslag till överenskommelse om exploatering är upprättat med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB. Genomförandebeslutet avser investeringsutgifter om 12 mnkr.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av dessa.

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2005-03-08 till Skanska Mark och Exploatering AB (nedan kallad företaget) ett område invid kv. Långe Jan i Kärrtorp.

Planremissen har tidigare redovisats i Marknämnden, 2006-04-27. I samband med detta fick kontoret även i uppdrag av marknämnden att teckna erforderliga avtal för exploateringsgenomförande.

Inför tecknandet av överenskommelsen om exploateringen önskade företaget att Staden skulle teckna det med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB eftersom Skanska Mark och Exploatering AB upphörde i november 2006 i samband med en fission.

Eftersom det är ett annat bolag i Skanska som ska teckna överenskommelsen om exploatering än det företag som staden markanvisade till, och då investeringsutgifterna överstiger kontorets delegation tar kontoret upp ett nytt förslag till beslut.



Område invid Långe Jan

Området har tidigare arrenderats ut till Skanska som hyrt ut lokaler för gummiverkstad mm. Här har även tidigare legat en bensinstation.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen innehåller byggrätt för ca 70 lägenheter i fyra lamellhus som placeras på båda sidor om Understenvägen, tre på den västra och ett på den östra. Bebyggelsen ligger vid den södra delen av Nytorps Gärde.



Situationsplan. Illustration av Bergkrantz Arkitekter.



Överenskommelse om exploatering

Enligt överenskommelsen om exploatering bekostar staden flytt av en spillvatten-, opto- respektive elledning samt serviser. Bolaget bekostar borttagandet av alla ledningar som är tagna ur bruk. Bolaget bekostar även en ny gång- och cykelväg mellan Nytorpsgårde och Kärrtorpsvägen. Bolaget står kostnaderna för att riva de befintliga byggnaderna.

Bolaget har undertecknat överenskommelsen.

Beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisningar Kärrtorp 2005-03-08.
- Stadsbyggnadsnämnden: godkännande av programförslag 2005-03-17.
- Marknämnden, Remiss av detaljplaneförslag 2006-04-27

Detaljplanen tas upp för antaganden i stadsbyggnadsnämnden den 27 september 2007.

Projektet kommer troligtvis att slutredovisas för exploateringsnämnden 1:a kv 2010.

Genomförande och tidplan

Bolaget får tidigast påbörja markarbeten och husbyggnation efter det att Staden och ledningsägarna nyanlagt en spillvatten-, opto- respektive elledning.

Trolig byggstart för Skanska blir våren 2008, under förutsättning att ingen överklagar detaljplanen. Inflyttning kan ske tidigast våren 2009.

Ekonomi

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings och driftssidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 1) redovisar ett negativt nettonuvärde om 2000 kr eller 28 000 kr/ekvivalent lgh.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 12 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter (-)	2,0	10					12
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /- inkomst							
Försäljningsinkomst							

Stadens utgifter 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 resultatanalysen. De sammanlagda driftkostnaderna vilka omfattar bl.a. kapitalkostnader för Exploateringskontoret beräknas uppgå till 0,7 mnkr per år

Inga ökande drift- och underhållskostnaderna kommer att uppstå för trafiknämndens ansvarsområde. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 700 tkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 600 tkr per år.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen vid entrén.

-Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte ge någon betydande påverkan. Konsekvenser för rekreation och för landskapsbild bedöms bli små. Nytorps Gärde kommer att fungera för rekreation även efter bebyggelsen.

Den mark som bensinmacken legat på har sanerats 2002. En undersökning skall utföras för att se om marken under övriga verksamhetslokaler måste saneras i samband med bebyggelsen.



-Kompensation för ianspråkstagen grönyta
Genom att nyttja redan exploaterad mark på den gamla gummiverkstadstomten minskas den grönmärkt som tas i anspråk för bebyggelse.

Området har god tillgång på friyta och ligger nära natur- och rekreations-områden som till exempel det blivande Nackareservatet och i direkt anslutning till Nytorps gårde.

I markanvisningsärendet beslutades att kompensation för bortfall av grönytor skall ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationsområden. Dessa kan vara de som i programarbetets intervjuundersökningar ansetts vara populära besöksmål och andra som är i behov av en bättre funktion.

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats och godkänts av marknämnden 2005-10-27 i remiss av detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1). Ärendet redogjorde för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck. En punkt på listan över grönkompensation inom Kärrtorp är dammrening i parkleken Fyren. Kostnaden för upprustning av dammen kommer inrymmas i detta projekt.

-Påverkan på barn
Programförslaget har diskuterats med ungdomsråd och förskolepersonal. De delar av fältet som bebyggs inskränker till viss del på lekytor. Största delen som skall bebyggas är idag redan ianspråkstagen för verkstad med mera.

-Måluppfyllelse
Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen
Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet, dels genom de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden, men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Eventuell förekomst av förorenad mark kommer att hanteras under genomförandet. Kontoret har beredskap för detta och hanteringsordningen har skrivits in i överenskommelserna.

SPIMFAB har 2002 utfört efterbehandling av förorenad mark inom Kärrtorp 3:1, där det tidigare låg en bensinstation. Skanska har tagit över arrendet från tidigare verksamhetsutövare och ansvarar och bekostar all sanering av förorenad mark inom Kärrtorp 3:1. För resterande del av planområdet, del av Hammarbyhöjden 1:1, ansvarar Staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder vilka inte kan härledas till de tidigare verksamheterna.

Kontoret ser inga övriga större risker eller osäkerhetsfaktorer i projektet.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att bostadsprojektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Kärrtorp. Projektet innebär att ca 70 bostadsrättslägenheter byggs vid Nytorps Gärde.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 12 mnkr.

Slut