



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

Till  
Exploateringsnämnden 2008-11-05

## **Reviderat genomförandebeslut för Bostäder inom fastigheterna Miljöministern I, Kulturministern I och Näringsministern I i Bagarmossen med Einar Mattson och Svenska bostäder. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Miljöministern 1, Kulturministern 1 och Näringsministern 1 omfattande investeringsutgifter om ca 25 mnkr.
2. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2010.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Detaljplan har tagits fram för ca 140 lägenheter invid sockenvägen på gränsen mellan Kärrtorp och Bagarmossen. Marken har upplåtits med tomträtt från och med den 1 dec 2006 till Svenska Bostäder och Einar Mattsson.

Exploateringsnämnden har tidigare tagit ett genomförandebeslut (2006-04-27) omfattande investeringsutgifter på 13 mnkr. Genomförandebeslutet omfattade bl.a. gatuarbeten på Sockenvägen och Åtravägen med anordnande av gång- och cykelbanor och cirkulationsplats samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmärk. Sedan beslutet togs har kostnaderna för anläggningsarbeten ökat. Nya kostnader har även tillkommit för åtgärder som inte fanns med i den tidigare

---

Bilaga 1: Nuvärdeskalkyl

Bilaga 2: Expl - Nyckeltal

Bilaga 3: Budgetkonsekvenser

kalkylen men som är nödvändiga ur trafiksäkerhetssynpunkt för gatuombyggnaden t.ex. ombyggnaden av två gångtunnlar (där vägtrafik kör över), hantering av förorenad asfalt m.m.

Det reviderade genomförandebeslut avser investeringsutgifter om totalt ca 25 mnkr.

Projektet bedöms medföra ett positivt nettonuvärde på 11 mnkr eller 81 tkr/ekvivalent lägenhet enligt bifogad nuvärdeskalkyl.

### 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 område vid kvarteret Jordbruksministern 2005-03-08 till Einar Mattson AB och Svenska Bostäder AB. Överenskommelse om exploatering har tidigare redovisats i Marknämnden, 2006-04-04. I samband med detta fick kontoret även i uppdrag av marknämnden att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.



Detaljplanen innehåller byggrätt för ca 140 lägenheter i nio flerfamiljshus om

fyra våningar. Bebyggelsen har placerats utmed sockenvägen. Inne på gårdarna och längs sockenvägen sparas befintliga träd, men ett flertal träd har fälts i området nordost om sockenvägen för att möjliggöra bebyggelse där. Sockenvägen ska minskas i bredd och en cirkulationsplats anläggas.



*Einar Matsson har tomträtt för område C. Svenska Bostäder har tomträtt för område A och B.*

## Överenskommelse om exploatering

Enligt överenskommelsen om exploatering bekostar staden flytt av vatten- och elledningar inom området samt serviser. Staden bekostar även ombyggnad av sockenvägen. Marken har upplåtits med tomträtt från och med den 1 dec 2006 till Svenska bostäder och Einar Mattsson.

## Beslut

- Gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15, gemensamt tjänsteutlåtande. Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen,
- 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: Planremiss, 2005-10-27
- Marknämnden: Genomförandebeslut för exploatering, 2006-04-27
- Stadsbyggnadsnämnden, Antagande av detaljplan 2006-04-27



Projektet kommer troligtvis att slutredovisas i verksamhetsberättelsen för exploateringsnämnden under 2010.

### **Genomförande och tidplan**

Vatten- och elledningarna flyttades hösten 2006. Einar Mattson (fastigheten Kulturministern 1, område C) hade byggstart våren 2007 och preliminär inflyttning är okt-nov 2008.

Svenska bostäder hade byggstart för fastigheterna Näringsministern 1 och Miljöministern 1 våren 2007. Inflyttning för Näringsministern 1 (område A) är våren 2009 och för Miljöministern 1 (område B) senhösten 2009.

Sockenvägen planerar kontoret att bygga om 2009.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

#### **- Ekonomi**

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

#### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.om. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftskostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 11 mnkr motsvarande ett överskott på 81 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilagorna 1, 2 och 3.

Exploateringsnämnden har tidigare tagit ett genomförandebeslut (2006-04-27) omfattande investeringsutgifter på 13 mnkr. Sedan beslutet togs har kostnaderna för anläggningsarbeten har ökat. Detta fördyrar upprustningen av Kärrtorpsparken och ombyggnaden av sockenvägen. Vidare har undersökningar av sockenvägen visat att asfalten är förorenad med PAH vilket kräver särskild hantering med merkostnader som följd. Det har även tillkommit nya kostnader som inte fanns med i den tidigare kalkylen. Dessa kostnadsökningar är nödvändiga för utformningen av gatorna och omfattar bl.a.

- Gångtunneln under sockenvägen kortas av. Nya kantbalkar och räcken. Stödmur för GC-väg byggs så att cyklisterna skall kunna ta sig upp på Sockenvägen.
- Gångtunneln under Byälvsvägen kompletteras med nya kantbalkar och räcken.
- Detaljeringsnivån på projekteringen och kalkylen har förbättrats sedan kalkylen på programhandlingen. Bl a har skelettjord för gatuträden tillkommit samt tre rader smågatsten mellan gång- och cykelbana.

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 25 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2008, d.v.s redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet är huvudsakligen flytt av ledningar (2 mnkr), serviser (1,64 mnkr), fastighetsbildning, upprustning av Kärrtorpsparken (4,8 mnkr), ombyggnad av sockenvägen (6,8 mnkr), ombyggnad och avsmalning av två befintliga broar (2,5 mnkr), projektering och byggledning (1,5 mnkr) samt belysning (1,2 mnkr).

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,14. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 173000 kr i prisnivå 2008. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

### Budgetkonsekvenser - Finansiering

#### *Investeringsbudget och försäljningsinkomster*

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 25 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras via nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,9	-3,9	-18,9	-1,0	0,0	0,0	-24,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,9</b>	<b>-3,9</b>	<b>-18,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-24,6</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

### Driftbudget

Inga ökande drift- och underhållskostnaderna kommer att uppstå inom trafikinämndens ansvarsområde. Inom projektet kommer sockenvägen att byggas om och få en högre standard. Underhållskostnaderna för sockenvägen kommer att minska i jämförelse med tidigare underhållskostnad. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 1,8 mnkr det första året och minskar



därefter genom avskrivningar och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år

Slutsats- ekonomi

Projektet bedöms ge ett nettotillskott till stadens finanser med ca 11 mnkr motsvarande 81 000 kr per lägenheter enligt upprättad nuvärdeskalkyl, bilaga 1.

#### **- Måluppfyllelse**

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm och är en del av stadens vision 2030.

#### **- Tillgänglighet**

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen inom 10 meter från entréerna.

#### **- Miljökonsekvenser**

Byggnaderna har delvis förlagts på parkmark som dock inte bedöms ha stora biologiska värden. I del A, norr om Sockenvägen påverkas pelartallskogen, men bebyggelsen har förlagts så långt söderut som möjligt för att spara vegetationen. Överenskommelse om exploatering innehåller bestämmelser till skydd för skogen.

Bebyggelsen kan inte skjutas längre söderut utan att helt ändra sträckning på Sockenvägen. Bebyggelsen i del A och C gör ett visst intrång i slänten mot väster och mot gränsen mot Nacka friluftsområde. I område C görs ansträngningar att spara befintliga träd och berghällar, både vid bostäderna och vid parkeringen. Ny vegetation med för platsen naturliga växtmaterial kommer att planteras inne på gårdarna för att stärka området som spridningslänk. Ett stort område med natur sparas mellan del B och del C.

#### **- Kompensation för ianspråkstagen grönyta**

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats i remiss av detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1). I ärendet redogjordes för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp vilket har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

Åtgärderna är följande:

- Parken norr om Kärrtorpet. Översyn av lekytor. Översyn av parkvägnät och andra ytor. Kostnaden är uppskattad till ca 4,8 mnkr.
- ”Fyrens” plaskdamm. Upprustning av befintlig 15\*15 meter utomhusbassäng vid Arkövägen/Kärrtorpsvägen. Upprustning inkluderar tillhörande parkytor. Upprustningen är ett önskemål från föräldragrupper

och personal i intervjuundersökningar. Kostnaden är uppskattad till ca 4,6 mnkr.

- Åtgärder för entréer till det kommande Nackareservatet, i form av skyltar, bänkar mm, som välkomnar besökande till naturområdet. Detta sker i den mån det inte utförs med medel för naturreservatets drift.
- ”Gåsparken”, översyn och eventuell komplettering av upprustning.
- Skötselåtgärd i skogen mellan Kärrtorps idrottsplats och 90-graderskurvan på Sockenvägen. Engångsåtgärd avseende gallring av skog och skötsel av naturmark.

#### **- Påverkan på barn**

Programförslaget och kompensationsåtgärder har samrått med ungdomsråd och förskolepersonal. Den kompensation som föreslås för ianspråkstagen grönmark, ger en positiv påverkan på barn. Den öppna ytan söder om Sockenvägen vid område B och vid C försvinner som område för spontan lek och spel i och med exploateringen.

#### **- 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 och Bagarmossen

#### **Plan för uppföljning**

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

#### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 24 mnkr.

**Slut**