



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-01-20

Detaljplan för område vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen och Farsta. Remiss av planförslag. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.
2. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen och Farsta, S-Dp 2009-14443-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Bilaga 1 Detaljplaneförslag
Bilaga 2 Nuvärdeskalkyl
Bilaga 3 Expl - Nyckeltal



Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder för område vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen och Farsta. Detaljplanen medger 70 lägenheter i flerbostadshus fördelade på 3 flerfamiljshus. PEAB Bostad AB är byggherre. Marken kommer att säljas till PEAB och bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö samt koppla ihop stadsdelarna Hökarängen och Farsta på ett bra sätt. Projektet innebär investeringsutgifter om 19,2 mnkr och bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden tar ett inriktningsbeslut omfattande investeringsutgifter om ca 19,2 mnkr i ärendet och ger kontoret uppdrag att fortsätta utredningsarbetet samt att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande som svar på förslag till ny detaljplan för område vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen S-Dp 2009-14443-54.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen på gränsen mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta. Remissen ska besvaras senast den 2011-02-04.

Beslut

Exploateringskontoret beslutade den 2008-03-13 att anvisa marken inom området till PEAB Bostad AB. PEAB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2009.

Detaljplaneförslag

Planområdet är beläget utmed Munstyckevägen och Pepparvägen på gränsen mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta. Förslaget innehåller 3 lamellhus med totalt ca 70 lägenheter och husen är orienterade mot gatan.

Husen ska uppföras i 4 våningar och har ett eller två trapphus vardera. Parkering föreslås lösas genom parkeringsgarage under två av husen. Totalt rymms ca 45 platser i garage, vilket ger ett parkeringstal på 0,65 platser/lgh.

Gällande detaljplan för området anger allmän platsmark och gatumark och en del utgör icke planlagd mark. Området består idag av naturmark. För att undvika för stor påverkan på naturmarken har kvartersmarkens utbredning begränsats.

Anslutning kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme. Söphantering ska lösas genom nedsänkta behållare framför två av husen.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Situationsplan. Illustration: Lund & Valentine arkitektur och design.

I samband med projektet så måste en avloppsledning läggas om och placeras i gatan och i samband med det ska även berörd del av Pepparvägen rustas upp. Gångbanan ska justeras något i läge och ny belysning ska anordnas längs projektet.

På andra sidan Pepparvägen, uppe på Kryddhyllan, har en lekpark rustats upp i samband med tidigare projekt och för att förbättra tillgången till den parken ska pengar läggas på upprustning av en trappa från Pepparvägen till Kryddhyllan.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2011. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2012 och första inflyttning bedöms till år 2014

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal är träffat med exploatören då exploateringsnämnden slutligen skall fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal. 4, år 2011



Vy mot söder i korsningen mellan Pepparäven och Munstykkevägen. Illustration: Lund & Valentine arkitektur och design.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Exploateringen innebär kostnader för staden i form av bland annat flytt av avloppsledning, ombyggnad av del av Pepparvägen med ny belysning och upprustning av trappa till lekplats.

De osäkerhetsfaktorer som finns för projektet är kostnaderna för gata samt ledningsflytt. Dessa arbeten är ännu inte studerade i detalj vilket innebär att kostnaderna för dessa än så länge bara är preliminärt bedömda.

Inriktningsbeslut

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 14 mnkr motsvarande 201 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att säljas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19,2 mnkr. Stadens utgifter i projektet är huvudsakligen ombyggnation av Pepparvägen, flytt av ledning, upprustning av trappa och projektering. Inkomsterna beräknas till ca 34,2 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 19,2 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	0,0	-0,3	-11,8	-7,0	0,0	-19,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	0,0	-0,3	-11,8	-7,0	0,0	-19,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	34,2	0,0	0,0	34,2

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011 och medel därutöver skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, komersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	år 2014
Reavinst/förluster	0,0	0,0	32,6	0,0	0,0	0,0	totalt 32,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	32,6	0,0	-1,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att påverkas. För Farsta stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

Analys och övriga konsekvenser av förslaget

-Miljökonsekvenser

Planförslaget bidrar till att koppla samman Hökarängen och Farsta och skapar ett bebyggt stråk längs Pepparvägen som idag är nästintill obebyggt. Detta ökar tryggheten i området, vilket kan leda till en ökad användning av stråket.

Dessa positiva sociala konsekvenser kan kompensera för de ingrepp som kommer att göras i naturmark till följd av förslaget. För att behålla kontakten mellan grönområdet och vägen ges husen små tomter och gröna kilar mellan dem bevaras. Ett generöst släpp vid områdes mitt bevaras, både av rekreativa skäl och som ekologisk spridningskorridor. En befintlig informell stig från Munstykkevägen bevaras som entré in till Fagersjöskogen.

-Tillgänglighet

Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås. Tillgängligheten från gatan är god. Husen är placerade något högre än den intilliggande trottoaren. Genom ramper på förgårdsmarken kan denna höjdskillnad tas upp så att entréerna blir fullt tillgängliga. I de två hus som har garage i källarvåningen leder hissen direkt till garaget.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det finns flera projekt i närområdet som tidigare har bekostat upprustning av den lekpark som finns på Kryddhyllan i form av ny utrustning och belysning. I dag

finns en trappa från Pepparvägen upp till parken och boendeområde på Kryddhyllan som är i stort behov av upprustning. Medel kommer att tas från projektet vid Pepparvägen för att genomföra upprustning av trappan.

Exploateringskontoret kommer även att föra dialog med stadsdelen under det fortsatta arbetet med detaljplanen för att se var vi kan grönkompensera på lämpligt sätt i närområdet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl överens med kontorets uppdrag att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en begränsad påverkan på barn och barnens miljö.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö samt binda ihop stadsdelarna Farsta och Hökarängen på ett bra sätt som dessutom gör ett idag obebyggt stråk tryggare att röra sig längs. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

De gångvägar på parkmark som illustrerats i detaljplanebeskrivningen måste studeras vidare för att undersöka om det går att anlägga dessa på ett rimligt sätt med avseende på topografi och vegetation.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut