



Handläggare: Staffan Lorentz 2005-01-24
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

Dnr:04-512-2581:1 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom Kantjärnet i Högdalen med Essebyggen Service Claes Johansson AB.

Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Kantjärnet omfattande investeringsutgifter om 7,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Genomförandebeslut.
2. Nämnden godkänner överenskommelse mellan gatu- och fastighetsnämnden och Essebyggen Service Claes Johansson AB avseende byggande av bostäder i kv. Kantjärnet.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Essebyggen Service Claes Johansson AB har förvärvat tomträtten till Kantjärnet 4 som idag är bebyggd med en panncentral som delvis rivits. Ny detaljplan innehållande byggrätt för ca 50 lägenheter har tagits fram som beräknas antagas i mars 2005. Marken skall upplåtas med tomträtt och bostäderna blir hyresrätter. Byggherren utför och bekostar samtliga åtgärder för rivning av panncentral och för nybyggnationen inom fastigheten.

I projektet ingår kostnader för upprustning av befintliga gatu- och parkstråk i Högdalen centrum. Kostnaderna delas med projekten i kv. Arkivfotot och i kv. Stötan. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med byggherren på sedvanliga villkor, vilka reglerar markupplåtelse, genomförande och övriga villkor. Byggherren har för sin del godkänt överenskommelsen. Genomförandebeslut avser investeringsutgifter om 7,3 mnkr.

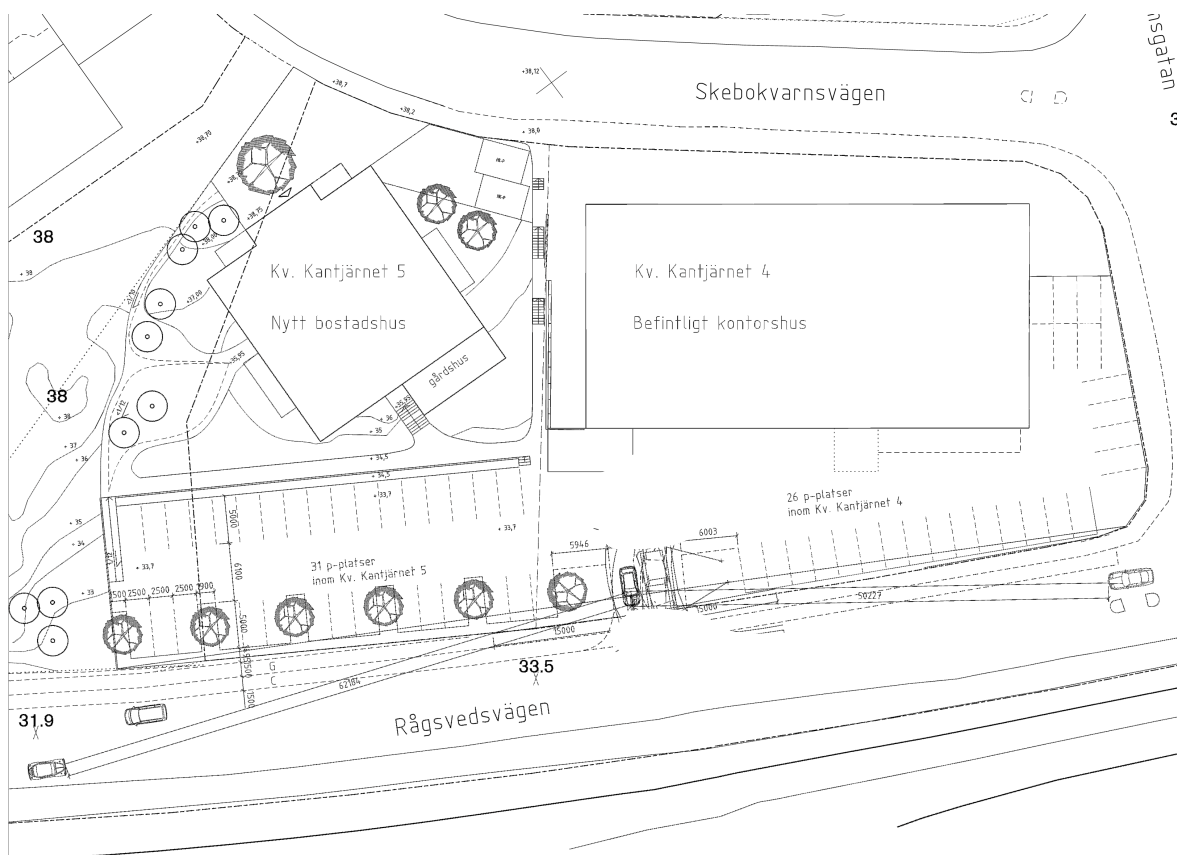
W:\gfk.yourvoice.se\work\2005-02-15\Dagordning\Tjänsteutlåtande\27.doc

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kantjärnet i Högdalen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade delar av Örby 4:1 till Essebyggen Service Claes Johansson AB (byggherren) i december 2003. Byggherren har förvärvat tomträtten till en nedlagd panncentral på Kantjärnet 4 i Högdalen. Panncentralen skall rivras i sin helhet och byggherren har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret tagit fram en ny detaljplan för området. Detaljplanen innebär att ett punkthus kan byggas på platsen, med ca 50 lägenheter.



Tidigare beslut

- Markanvisning, gatu- och fastighetsnämnden 2003-12-09
- Start PM, stadsbyggnadsnämnden 2003-09-08
- Remiss av programförslag, gatu- och fastighetsnämnden 2004-09-21

Detaljplanen planeras att godkännas av stadsbyggnadsnämnden i mars 2005.

Beskrivning av projektet

Detaljplanen medger byggrätt för ett punkthus i ungefär samma höjd och utseende som övriga punkthus i Högdalen. Byggrätten omfattar ca 6 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Antalet våningar är 16, där de nedersta är

souterrängplan. Byggnadens utformning, bland annat fasadbeklädnad är reglerat i ett gestaltungsprogram.



Det nya huset sett från Skebokvarnsvägen.

Kantjärnet 4 kommer att tillföras mark från Örby 4:1 och från Kantjärnet 5. Byggherren har avtalat med ägaren till intilliggande Kantjärnet 5 om bl.a. nyttjande av dess nuvarande parkeringsyta för utfart. Kantjärnet 5 får nyttja delar av Kantjärnet 4 för gångförbindelse mot Skebokvarnsvägen.

Den del av Örby 4:1 som markanvisats för att ingå i Kantjärnet 4 är idag naturmark av lågt värde utan egentliga kvalitéer. Denna mark skall planteras och kommer att ingå som grönmark kring bostadshuset. Bebyggelsen sker i huvudsak på redan ianspråkstagen mark, på hårdgjorda ytor och liknande.

Parkering anordnas som markparkering med utfart mot Rågsvedsvägen. Byggherren kommer att plantera en trädrad utmed Rågsvedsvägen.

Samordning med övriga projekt i Högdalen

I projektet ingår upprustning av allmänna ytor inom Högdalen. Detta kommer att ske samordnat med projekten i Stöttan och Arkivfotot. I projektet Stöttan har Familjebostäder markanvisats ca 43 lgh och i Arkivfotot har Familjebostäder markanvisats 300 lgh.

I samband med remissvaret på programförslaget för Arkivfotot, 2004-10-12, efterfrågade gatu- och fastighetsnämnden att kostnaderna i projektet ses över. De ursprungliga tankarna om en stor utbyggnad i hela Högdalstriangeln har minskat med hänsyn till buller, befintliga ledningar och svåra markförhållanden mm. Nu koncentreras bebyggelseförslagen till Harpsundsvägen (kv. Arkivfotot mm) och kv. Tvärslån.

För att kunna genomföra bebyggelseförslagen krävs en upprustning av de offentliga miljöerna kring Högdalen centrum, under bussterminalområdet, parkstråket från Bandängen och ner mot Magelungsvägen och Rågsveds friområde. De satsningar som är mest nödvändiga är en upprustning av miljön under bussterminalen samt en fortsättning av parkstråket från Bandängen i Bandhagen, till Rågsveds friområde, inklusive en gång- och cykelbro över Nynäsbanan. Upprustningsförslagen är totalt kostnadsuppskattade till ca 17-23 mnkr i sitt enklaste utförande.

Kontoret föreslår en samordning av projekten Kantjärnet, Stöttan och Arkivfotot i Högdalen och att exploateringsmedel läggs från respektive projekt för att förbättra den yttre miljön enligt ovan. Dessa satsningar skulle ge området ett lyft och ge inte bara de som flyttar till de nya bostäderna större boendekvalitéer, utan komma samtliga i Högdalen och Bandhagen tillgodo. Förbindelsen skulle minska de barriäreffekter som vägar och spår utgör och ge invånarna tillträde till en av de största natur- och rekreationstillgångarna i Vantör- Rågsveds friområde.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med byggherren på sedvanliga villkor, vilka reglerar markupplåtelse, genomförande och övriga villkor, se bilaga 1. Byggherren svarar för all byggnation inom Kantjärnet 4 samt för eventuell sanering av marken i den nivå som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Byggherren har för sin del godkänt överenskommelsen.

Genomförande och tidplan

Byggherren kommer att riva de kvarvarande delarna av panncentralen och därefter påbörja byggnationen av bostäderna så snart fastighetsbildningen är genomförd och rivnings- och bygglov erhållits. Byggstart planeras till maj 2005 med en byggtid om drygt ett år.

Gatu- och fastighetskontorets åtgärder i gator och parker föreslås ske samordnat med projekten i Arkivfotot och i Stöttan, med en byggstart tidigast 2007.

Konsekvenser av projektet

Bebyggelsen i Kantjärnet sker på i huvudsak redan ianspråktagen mark och miljön förbättras genom att en ful panncentral rivs till förmån för ett nytt modernt bostadshus.

Byggherren kommer att plantera träd utmed Rågsvedsvägen. Den kompensation som föreslås med åtgärder i parker och gator i stråken mellan Bandängen och Rågsveds friområde överstiger vida den kvalité som finns i den naturmark som tas i anspråk för bebyggelsen på Kantjärnet.

Bebyggelseförslaget innehåller handikapparkering nära husets entré och lutningarna kommer att i möjligaste mån bemästras så att en god tillgänglighet erhålls.

Kontoret har i remissvar angett att utfarten från bostäderna bör anordnas mot Skebokvarnsvägen istället för mot Rågsvedsvägen. Med den utformning som redovisas i detaljplaneförslaget sker utfarten mot en mer trafikerad väg och man måste bl.a. säkerställa siktlinjer för att god trafiksäkerhet skall erhållas.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

| | |
|---|-------------|
| Utgifter (-) | |
| Markförvärv | |
| Utredning | -0,08 |
| Projektering | -0,75 |
| Iordningställande av mark | -0,52 |
| Anläggning | -5,2 |
| Övrigt | -0,15 |
| Summa utgifter | -6,6 |
| Inkomster | |
| Avgäldsunderlag | 8,2 |
| Summa inkomster | 8,2 |
| Sammanställning | |
| Resultat | 1,69 |
| Resultat per ekvivalent lägenhet ¹ | 28 (tkr) |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet | 10 (tkr) |
| Exploateringsgrad | 2,55 |

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 6,6 mnkr, varav 0 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten för upprustning av tunnel under bussterminalen, parkstråk mm.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 7,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Mnkr | Ack t.o.m. 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | | Senare | Totalt |
|---------------------------|-----------------------|------|------|------|------|--------|--------|
| Utgifter (-) | 0 | -0,8 | -0,6 | -3,6 | -2,3 | | -7,3 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | 0 | -0,8 | -0,6 | -3,6 | -2,3 | | -7,3 |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna med 0,8 mnkr i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2008. Totalkostnaden för projektet torde kunna inrymmas i nämndens ramar för genomförandeprojekt.

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

S

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas bli oförändrade. För Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna öka marginellt. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 557 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 311 tkr per år.

| Kostnad/intäkt per år | tkr |
|-----------------------------|------|
| Drift och underhåll (-) | |
| Kapitalkostnad | -557 |
| -ränta (-) | -357 |
| -avskrivning (-) | -200 |
| Tomträttsavgäld | 311 |
| Drift och underhåll Sdn (-) | |

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet i tidsplan gäller främst överklagande av detaljplanen. Som alltid finns risk att påträffa förorenad mark. Detta gäller i synnerhet då byggherren river den gamla panncentralen, även om prover tagits. I övrigt bedöms det inte idag finnas några faktorer som kan försena eller fördyra projektet i någon högre grad.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet uppfyller stadens mål att nya bostäders skall tillkomma på redan ianspråktagen mark. Ett tillskott på omkring femtio lägenheter ges och samtidigt skapas förutsättningar att rusta gator och parkstråk för exploateringsmedel samordnat med övriga bostadsprojekt i Högdalen. Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 7,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet inklusive teckna erforderliga avtal mm.

SLUT

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