



Handläggare: Lizett Durgé
Region Y
Markbyrån
Tel: 508 26 418
e-mail: lizett.durge@gfk.stockholm.se

2004-04-05

Dnr: 03-512-3622

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom del av kv Måseskär i Hammarbyhöjden med Stockholmshem AB.
Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av kv Måseskär omfattande investeringsutgifter om 6,2 mnkr och investeringsinkomster om 8,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Genomförandebeslut.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering avseende del av kv Måseskär enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 10 juni 2003 markanvisning till Stockholmshem AB för bostadsbebyggelse inom del av Nytorpsskolans fastighet inom kv Måseskär i Hammarbyhöjden. En detaljplan har upprättats och kommer att vara utställd under april/maj och beräknas vinna laga kraft under sommaren 2004.

Inom planområdet uppförs två bostadshus innehållande ca 50 lägenheter med tillhörande parkeringsytor. I anslutning till genomförandet kommer skolgården att rustas upp och anpassas till barnens behov.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Stockholmshem har undertecknat ett avtal angående överenskommelse om exploatering.

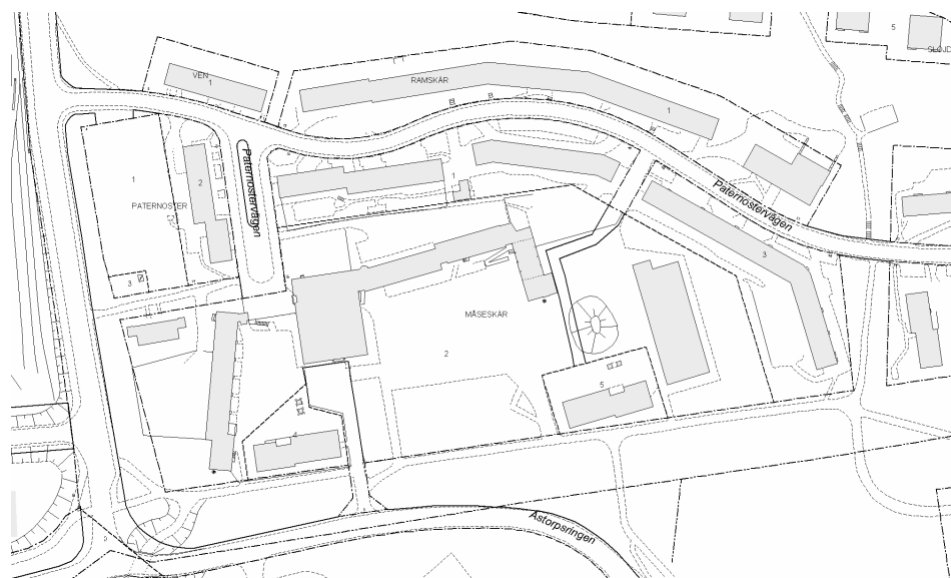
Stadens utgifter beräknas uppgå till 6,2 mnkr och intäkterna till 8,6 mnkr. Kalkylen som är beräknad utifrån nya tomträttsavgälder som kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om under våren visar på ett överskott.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 10 juni 2003 markanvisning till Stockholmshem AB för bostadsbebyggelse inom del av kv Måseskär i Hammarbyhöjden.

Markområdet ligger inom del av Nytorpsskolans fastighet och har tidigare varit bebyggd med skolpaviljonger vilka revs i slutet av nittioalet. Ytterligare två evakuerade byggnader inom området kommer att rivas i anslutning till projektet.



Befintliga förhållanden

En detaljplan, Dp 2000-02827-54, har upprättats och kommer att vara utställd under april/maj och beräknas bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 2004.

Tidigare beslut

Start-pm ny detaljplan	SBN 2000-09-07
Remissvar programmet	GFN 2001-03-13
Ställningstagande efter programsamråd	SBN 2001-06-07
Markanvisning och inriktningsbeslut	GFN 2003-06-10
Remissvar på detaljplaneförslaget,	Kontorssvar 2003-12-09

Beskrivning av projektet

Projektet omfattar två bostadshus i tre till fyra våningar och innehåller ca 50 lägenheter. Husen anpassas i höjder, volymer och fasader till intilliggande bostadshus och skolbyggnader. Nybebyggelsen får infart från Åstorpsringen i anslutning till skolans lastintag där även parkering anordnas. För att uppnå parkeringsnormen anordnas även en parkering på en delvis asfaltbelagd yta med infart från Paternostervägen. Handikapparkering ordnas i nära anslutning till husens entréer. Avgränsande åtgärder mellan skolgård och bostadskvarter planeras genom små kullar, vegetation och låga staket. Tillfarten och parkeringen vid varumottagningen avskärmas med plank.

Skolgården kommer att rustas upp i samband med genomförandet av projektet. Skolan med elever har tillsammans med Sisab:s konsult arbetat fram ett förslag till upprustningsåtgärder.

Överenskommelse om exploatering

Ett avtal angående överenskommelse om exploatering, bilaga 1, har undertecknats av Stockholmshem AB och kommer att ersätta det markanvisningsavtal som tecknades den 23 juni 2003. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Tomträttsavgälden utgår enligt de principer som gäller enligt kommunfullmäktiges beslut vid upplåtelse tidpunkten.

Genomförande och tidsplan

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under sommaren planerar Stockholmshem en byggstart till hösten 2004. Sisab ansvarar för att rivningen av de återstående två byggnaderna inom planområdet är genomförd vid tidpunkten för byggstart. Inflyttning beräknas ske till årsskiftet 2005/ 2006.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Bostadsbebyggelsen sker på redan exploaterad mark. Ingen parkmark tas i anspråk. Delar av den mark som planeras för bostadsbebyggelse är grönyta i dag men har varit bebyggd med två skolpaviljonger som Sisab har rivit.

Nuvarande fastighetsgräns flyttas in och f d kvartersmark planläggs som park där en trädallé ska bevaras. Utanför skol- och blivande bostadsområde finns Nytorpsgårde för lek och rekreation.

Bullermätningar från Åstorpsringen har beräknats till 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nivå vid nya husens fasader. Bebyggelsen får genomgående lägenheter ut mot Åstorpsringen och förses med bullerdämpande fönster och avskärmande balkonger. Lägenheter in mot skolgården blir enkelsidiga. Bullermätningar från skolans fläktar visar att åtgärder krävs, framförallt under nattetid. Detaljerade åtgärdsförslag får tas fram i samråd med Sisab.

Skolan

Skolpersonalen är positiv till den kommande bostadsbebyggelsen och upprustningen av skolgården. Eleverna är informerade om förändringarna och har haft möjlighet att delta i planeringen. Ett önskemål från skolan är att skolgårdens utformning blir flexibel och inte låst till dagens indelning för förskola, särskola och övriga årskurser. Anpassade lekytor och lekredskap för alla åldrar planeras. Utformningen av marken mellan skolgård och kvartersmarken för bostäderna samordnas mellan Sisab och Stockholmshem.

Trafik och parkväg

Angöringen från Åstorpsringen används i dag för varutransporter till skolan och kommer att vara gemensam med bostäderna. Infarten korsar en befintlig gång- och cykelväg. Parkvägen kommer delvis att dras om och utföras med ett s k platågupp vid korsningen för att göra in- och utfarten säker för gång- och cykeltrafikanter.

I anslutning till genomförandet av det närliggande kvarteret Åstorp kommer en rondell att byggas i korsningen Åstorpsringen – Garagevägen.

Tillgänglighet

Handikapparkering kommer att finnas i anslutning till bostädernas entréer.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. Kalkylen baseras på nya avgäldsnivåer som kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om under våren 2004.

Exploateringskalkyl, prisnivå 200x (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning, administration, fastighetsbildning	-1,4
Projektering	
Anläggning	-0,3
Skolgård, rivning, serviser	-3,8
Övrigt, reserv	-0,7
Summa utgifter före ingångsvärde	-6,2

Ingångsvärde ¹	
Summa utgifter	-6,2
Inkomster	
Avgäldsunderlag	8,6
Summa inkomster	8,6
Sammanställning	
Resultat	2,4
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	0,046
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,018
Exploateringsgrad	1,16

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 6,2 mnkr, varav ca 0,3 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst upprustning av skolgård, rivning av byggnader och serviser.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 8,6 mnkr och utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Exploateringskalkylen visar på ett överskott för staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 6,2 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 8,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,3	-1,7	-1,4	-2,8			-6,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2004 finns 5,3 mnkr upptagna. Kontoret kommer att arbeta in mellanskillnaden om ca 1 mnkr i årets tertialrapporter.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas bli oförändrade. För Enskede-Årsta stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaden också bli oförändrad.

¹ Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca 305 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 323 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	-305
-ränta (-)	-274
-avskrivning (-)	-31
Tomträttsavgäld	323

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret kan inte se några risker med projektet och bedömer därför att tidsplanen för genomförandet bör hålla.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontorets bedömning är att kompletteringsbebyggelsen och upprustningen av Nytorpsskolans skolgård är positivt för området och föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 6,2 mnkr. och investeringsinkomster om 8,6 mnkr.

SLUT

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen