



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-12-17

Handläggare: Karl Ingelstam
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 78
karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

2002-11-22

Dnr: 01-511-2912

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Bostäder i kv Largen i Årsta. Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter enligt kontorets utlåtande (genomförandebeslut) samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

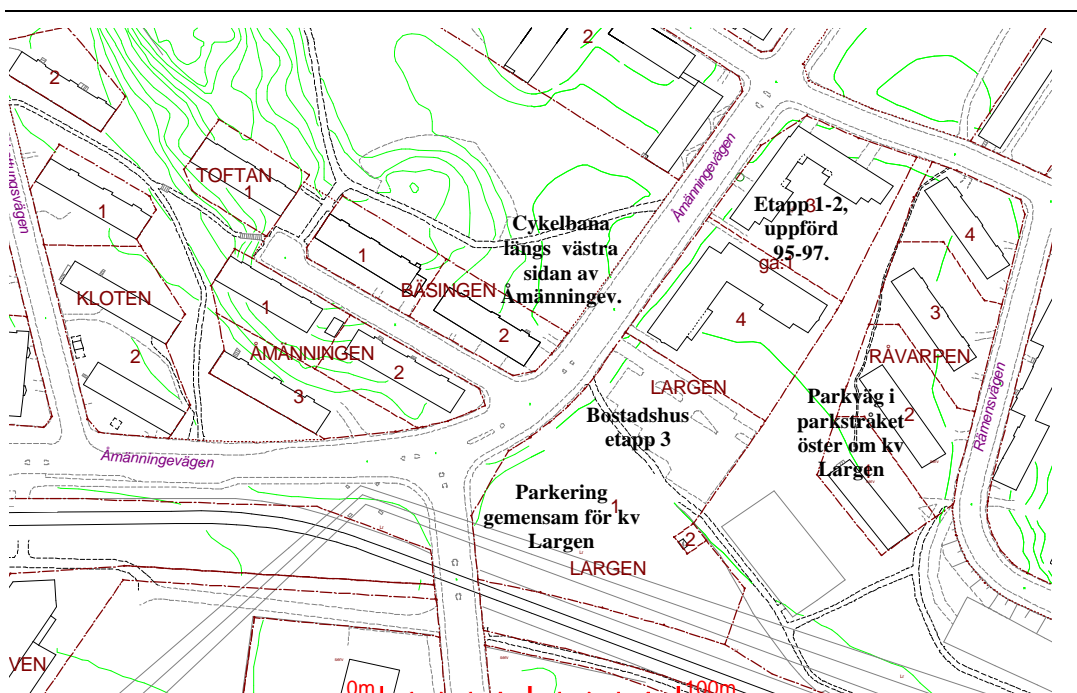
SAMMANFATTNING

Den tredje och sista etappen av bostadsbebyggelse inom kv Largen består av ett nytt hus med 36 bostadsrättslägenheter som påbörjas under hösten 2002. Etappen har inte kunnat genomföras tidigare till följd av byggandet av Södra Länken. Marken ska i enlighet med den överenskommelse om exploatering som tecknades med NCC (Siab) 1995 upplåtas med tomträtt. Stadens åtaganden gäller bland annat utbyggnad av parkväg och cykelbana på omgivande allmän plats. Exploateringskalkylen pekar på ett minus i gatu- och fastighetsnämndens budget men kontoret anser att detta kan godtagas med hänsyn till det värde projektet tillför området. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisade investeringsutgifter enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

NCC uppför bostadsbebyggelse inom kv Largen i Årsta, i enlighet med detaljplan Dp 87115 antagen av kommunfullmäktige 1990-04-02 samt därpå följande beslut om markanvisning till NCC (Siab) i gatu- och fastighetsnämnden 1993-06-15. Byggandet av Södra Länken har fördröjt fullgörandet av den tredje och sista etappen i projektet, vilken därför kunnat påbörjas först under hösten 2002. Etappen består av ett bostadshus om ca 36 lägenheter med bostadsrätt inom en nybildad fastighet. Staden äger marken, och i enlighet med den överenskommelse om exploatering som tecknades 1995-04-12 ska denna upplåtas med tomträtt.



Beskrivning av projektet

Under 1995-97 uppfördes två bostadshus inom kvarteret Largen (etapp 1-2), det ena inrymmer idag en bostadsrättsförening och det andra ett vårdhem. Inom den återstående kvartersmarken har arbeten startat under hösten 2002 för uppförandet av ytterligare ett nytt bostadshus med 36 bostadsrättslägenheter (etapp 3) på en egen fastighet, samt i den södra delen av kvarteret en parkering gemensam för de tre husen. Även de åtgärder som planeras på allmän plats inom projektet återstår att genomföra.

Bostadsbebyggelsen gränsar till ett av de gröna stråk som förbinder Årstaskogen med Årstafältet. Marken är i behov av upprustning, vilket främst planeras ske genom anläggande av en kommunal gångväg med belysning samtidigt som vegetationen ses över. En del av den kommunala gångvägen anläggs inom ett servitutsområde över kvartersmarken.

I Trafik- och gatumiljöplanen för Årsta föreslås att centrala huvudgatstråket inom Årsta; Åmänningevägen-Årstavägen-Hjälmarsvägen skall rustas upp med avseende på gatumiljö och trafiksäkerhet, i första hand för cyklister. Inom ramen för projekt Largen föreslås en utbyggnad av cykelbanor på Åmänningevägen som blir en del av denna ambition. Cykelbanan föreslås till skillnad från tidigare planer förläggas på gatans västra sida för att kunna ansluta till befintlig cykelbana vid Skattungsvägen, och avslutas vid Siljansvägen i norr i avvaktan på fortsatt utbyggnad. I samband med anläggandet av ny cykelbana föreslås även belysningen på den aktuella sträckan bytas ut liksom vägens slitlager.

Ekonomi

Staden får sina intäkter i projektet genom tomträttsavgälder för bostäderna. Intäkterna från etapp 1-2 uppgår till 3 999 tkr i kapitaliserad tomträttsavgäld. De kostnader som var förknippade med etapp 1-2 var emellertid låga; de investeringar som finns upparbetade uppgår till endast 1 043 tkr. Stadens investeringar i projektet väntas i huvudsak ske under 2004, och det som nedan redovisas för genomförandebeslut är projektets totala ekonomi, alla etapper inkluderade.

Utgifter

Stadens största enskilda utgift i projektet, och anledningen till projektets underskott är utbyggnaden av cykelbanor med belysning längs Åmänningevägen, vars kostnad uppgår till 3 350 tkr. Åtgärderna på parkmark med utbyggnad av gångväg med belysning beräknas kosta 1 470 tkr. Serviser och flyttning av ledningar beräknas kosta 900 tkr. Kostnaderna för projektet beräknas totalt uppgå till 8 500 Mkr.

Intäkter

Kapitaliserad avgäld för etapp 3 beräknas uppgå till 3 045 tkr, vilket ger en sammanlagd intäkt på 7 044 tkr.

Resultat: 7 044 – 8 500 = - 1 456 tkr

Genomförande och tidplan

Projektet kommer att genomföras på sedvanligt sätt där gatu- och fastighetskontoret handlar upp aktuella entreprenader.

NCC har påbörjat markarbeten för byggnationen under hösten 2002. Första inflyttning beräknas ske hösten 2003, och sista inflyttning våren 2004.

Anläggningsarbetena på allmän plats beräknas påbörjas våren 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Exploateringskalkylen pekar på ett minus i gatu- och fastighetsnämndens budget men kontoret anser att detta kan godtagas med hänsyn till det värde projektet tillför området. Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandebeslutet i enlighet med redovisningen i detta utlåtande samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet

SLUT