



Handläggare: Ann-Christine Johansson 2004-05-27
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 07
e-mail:
annchristine.johansson@gfk.stockholm.se

Dnr:2000-512-04453

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Genomförande av mark- och anläggningsarbeten inom kv Fikonet 6
och 8 på Södermalm.
Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kvarteret Fikonet omfattande investeringsutgifter om 35,3 mnkr och investeringsinkomster om 4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att beslutet omedelbart justeras.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Genomförandet av kv Fikonet innebär att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls. Projektet medför att ca 100 hyreslägenheter byggs i kvarteret, att Färgarplan rustas och att viss upprustning sker av Tengdalsparken. Marken är upplåten / upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

Anläggningsarbeten och ledningsomläggningar i Barnängsgatan avses startas direkt efter semestern 2004.

Investeringsutgifterna uppgår till 35,3 mnkr och investeringsinkomsterna till 4 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Svenska Bostäder innehar fastigheterna Fikonet 5, 6, 7 och 8 på Södermalm med tomträtt. Kvarteret är jämförelsevis lågt exploaterat. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 26 september 2000 att göra en markanvisning till AB Svenska Bostäder för förtätning inom kv Fikonet och Färgarplan. Sedermera har byggrätten på Färgarplan tagits bort enligt beslut i Stadsbyggnadsnämnden 2003-06-12.

Tillkommande bebyggelse kommer att regleras i exploateringsavtal och tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal mellan Staden och AB Svenska Bostäder.

Tidigare beslut

GFN 2000-09-26	Markanvisning till AB Svenska Bostäder för förtätning inom kv Fikonet och Färgarplan. Inom området bedömdes ca 150 lgh kunna uppföras.
SBN 2001-04-26	Start-PM
GFN 2002-01-22	Remissvar på program för ny detaljplan.
SBN 2002-05-16	Redovisning av programsamråd och en uppdelning av programområdet i olika detaljplaner.
GFN 2003-02-18	
SBN 2003-06-12	Redovisning av plansamråd och beslut om att ställa ut planen. Beslutet innebar också att den i samrådsförslaget redovisade bebyggelsen på Färgarplan utgick. Inom området bedöms ca 100 lgh kunna uppföras.
SBN 2004-02-15	Redovisning av synpunkter under utställningen. Förslag till detaljplan godkändes och skickades vidare till kf för antagande.

Beskrivning av projektet

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom kvarteret Fikonet består av fem fristående byggnader om 6-8 våningar med ca 330 lgh byggda 1963-1965.

Planförslaget innebär att kv Fikonet kompletteringsbebyggs med ca 100 lgh, se Bilaga 1. De två nya byggnaderna ligger längs kvarterets ytterkanter mot omgivande gator. Mot Bondegatan finns en f d panncentral som rivs och ersätts med ny bebyggelse. Mot Barnängsgatan finns ett parkeringsgarage i tre plan som bibehålls men bebyggs ovanpå och framför med bostäder. På Färgarplan finns vändhållplats för bussar, parkeringsplatser och en elnätstation. Färgarplan rustas upp och busshållplatserna flyttas till nya lägen.

De nya byggnaderna är smala lamellhus på 6 våningar med en terrassvåning. Mellan huskropparna finns öppningar som bildar portiker som ger möjlighet till genomsikt.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering innebär att tilläggsavtal ska träffas till tomträttsavtal för fastigheterna Fikonet 5,6,7 och 8. Allmän platsmark om 1.962 m² ska via fastighetsreglering tillföras fastigheterna Fikonet 5,6,7 och 8 och blir därmed kvartersmark. Samtidigt ska kvartersmark om 466 m² på fastigheten Fikonet 7 överföras till parkmark. Kontoret träffar överenskommelserna på delegation.

Genomförande och tidsplan

Detaljplan laga kraft	kv 1, 2005
Start anläggningsarb	kv 2, 2004
Byggstart hus	kv 1, 2005
Inflyttning	kv 2, 2006

Byggstart beräknas ske under första kvartalet år 2005 och första inflyttning bedöms till våren 2006. Huvuddelen av investeringsutgifterna beräknas därmed falla ut under denna period.

Konsekvenser av projektet

Projektet bedöms inte ha någon större påverkan på omgivningen. Byggnationen sker på redan exploaterad mark.

Bullernivåerna på Barnängsgatan och Bondegatan innebär att hälften av boningsrummen i varje lägenhet måste förläggas mot tyst sida för att uppnå riktvärdena för godtagbar ljudnivå.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-0,5
Projektering	-1
Iordningställande av mark	-3,3
Anläggning	-29
Summa utgifter före ingångsvärde	-33,8
Ingångsvärde ¹	
Summa utgifter	-33,8
Inkomster	
Markförsäljning	
Avgäldsunderlag	31,4
Övrigt	4
Summa inkomster	35,4
Sammanställning	
Resultat (tkr)	1 667
Resultat per ekvivalent lägenhet ² (tkr)	15
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	229

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).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 33,8 mnkr, varav 1 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst gatu-, park-och ledningsarbeten.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 35,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Projektets ekonomi är godtagbar och redovisar ett exploateringsöverskott.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 35,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,8	-13,6	-10,2	-9,1	-1,6	-35,3
Inkomster (exkl. försäljning)			4			
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,8	-13,6	-6,2	-9,1	-1,6	-31,3
Försäljningsinkomst						

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Investeringsutgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens AB budget, investeringar för fjärrvärme och elutbyggnad finansieras via Fortums budget. Kostnader för nödvändiga ledningsflyttar fördelas mellan staden och bolagen enligt särskilt genomförandeavtal.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 172 tkr per år. För Katarina-Sofia stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 172 tkr per år. Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	-172
Kapitalkostnad	-2 684
-ränta (-)	-1 731
-avskrivning (-)	-953
Tomträttsavgäld	1 179
Drift och underhåll Sdn (-)	-172

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hänsyn till risker och osäkerhet har tagits i ovan redovisade kalkyler. Följande kan nämnas:

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

-Risk för tidsförskjutningar p.g.a.överklagande av detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Genomförandet av detaljplanen för kv Fikonet medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 35,3 mnkr. och investeringsinkomster om 4 mnkr.

SLUT