



Handläggare: Larisa Freivalds
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 20
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2004-05-18

Dnr 04-511-1802

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten
Släkten 1 i Östberga med AB Svenska Bostäder.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse mellan gatu- och fastighetsnämnden och AB Svenska Bostäder
2. Nämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Släkten omfattande investeringsutgifter om 9,9 Mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 15 september 1992 gemensam markanvisning till AB Svenska Bostäder och JM AB i Östbergahöjden. Detaljplanen för kv Släkten (Östberga Torg), är en av tre detaljplaner för området. Efter att ha ritat om punkthusen vid centrum har Svenska Bostäder nu erhållit bygglov för en förändrad bebyggelse i mindre avvikelse till plan för ett bostadshus i 11 våningar om totalt 40 lägenheter. Svenska Bostäder avser att byggstarta under hösten 2004. Samtidigt kommer staden att genomföra en välbehövlig upprustning av det nedre torget med ny beläggning, nya sittmöbler, nya träd och ny belysning. Även gatan vid centrum kommer att byggas om och trädplanteras. Kontoret har tecknat ett

förslag till exploateringsöverenskommelse med ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal. Stadens utgifter beräknas uppgå till 9,4 Mnkr. Exploateringskalkylen visar ett underskott på ca 180 tkr per lägenhet. Det ekonomiska resultatet bör dock ses i sin helhet med övriga projekt inom Östbergahöjdens förnyelse, eftersom centrumupprustningen kommer hela området till godo. Övriga planer ger 180 nya lägenheter, varav hälften är uppförda hittills. En sammantagen bedömning av projekten inom Östbergahöjden ger totalt ett underskott på ca 38 tkr per lägenhet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 15 september 1992 gemensam markanvisning till AB Svenska Bostäder och JM AB i Östbergahöjden. Tre detaljplaner har tagits fram för området. Nämnden godkände den 28 mars 2000 en exploateringsöverenskommelse med JM för bostadsbebyggelsen för de två första detaljplanerna om ca 180 lägenheter. Detaljplanen för kv Slakten (Östberga Torg) innehåller ett slankt punkthus med ca 20 lägenheter på övre torget samt ett litet punkthus med ca 10 lägenheter i fastigheten Spinnsidan 1 mitt emot, som kragar ner från höjden till gatan. Husen visade sig dock dyra att genomföra, och ingen av byggherrarna valde att gå vidare med projektet. Svenska Bostäder har nu erhållit bygglov för en förändrad bebyggelse i mindre avvikelse till plan och avser att byggstarta hösten 2004.



Markanvisning	GFN 1992-09-15
Remissvar planförslag Slakten 1	GFN 2000-03-07
Laga kraft- vunen plan	(KF) 2000-11-15

Beskrivning av projektet

Det reviderade förslaget innebär att man bygger ett något större punkthus på torget om ca 40 lägenheter och avstår att uppföra det lilla punkthuset mittemot. Höjden på punkthuset blir samma som tidigare, elva våningar. Antalet lägenheter blir totalt 40 istället för 30. Bebyggelsen ligger helt inom Svenska Bostäders befintliga tomträtt och parkeringen ryms inom befintligt parkeringsdäck.

Projektet innebär också att staden kommer att genomföra en välbehövlig upprustning av det nedre torget med ny beläggning, nya sittmöbler, nya träd och ny belysning. Även gatan vid centrum kommer att byggas om och trädplanteras.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har tecknat en överenskommelse med exploatering med Svenska Bostäder (se bilaga 1). Överenskommelsen innebär att ett tilläggsavtal tecknas till befintligt tomträttsavtal där man lägger till avgäld för de nya bostäderna i enlighet med det nya förslag som går upp i kommunfullmäktige till sommaren 2004.

Genomförande och tidsplan

Byggstart bostäder	oktober 2004
Byggstart upprustning nedre torget	våren 2005
Inflyttning	januari 2006
Upprustning nedre torget klar	2006
Byggstart ombyggnad gatan	2006
Ombyggnad gata klar	2006

Konsekvenser

Miljö

Bostadsexploateringen sker inom befintlig tomträtt på tidigare exploaterad mark, ovanpå ett befintligt parkeringsdäck. Utöver några kvadratmeter parkmark väster om fastigheten, där en ny trappa skall byggas, tas ingen grönyta i anspråk. Någon kompensation för detta behövs därför ej. Några negativa miljökonsekvenser bedöms inte projektet ha.

Staden kommer att plantera ett tjugotal nya träd på bägge sidor gatan framför centrum.

Tillgänglighet

Staden kommer att bygga en ny trappa från gatan ner till nedre torget i Östberga Torgs sydöstra del. Svenska Bostäder kommer att bygga en trappa från övre torget mot parkstråket nordväst om det nya bostadshuset. Tillgängligheten för allmänheten kommer där att säkras som servitut. Östbergahöjden är en redan utbyggd stadsdel med kuperad terräng och befintliga nivåskillnader vid bl a centrum. Det har inte varit möjligt att inrymma handikappanpassade ramper vid de nya trapporna på grund av utrymmesbrist. Det finns dock handikappanpassade angöringar mellan nivåerna via längre omvägar.

Trafik

Centrumgatan kommer att smalnas av genom breddade trottoarer och en trädallé samt få ett nytt upphöjt övergångsställe. Ambitionerna är att ge detta avsnitt av gatan mer karaktär av plats än genomfartsstråk. Detta bör också ge en viss fartdämpande effekt.

Parkering för de nya bostäderna kommer att inrymmas i befintligt parkeringsdäck och angöras via befintlig ramp. Svenska Bostäder kommer att omdisponera befintlig parkering och flytta en del drift- och underhållsfordon till ett nytt garage på befintlig parkering inom fastigheten Familjen 1 strax norr om centrum.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning, administration, fastighetsbildning	-1,4
Projektering	-0,6
VA -serviser	-0,4
Anläggning	6,0
Övrigt, reserv	-1,0
Summa utgifter	-9,4
Inkomster	
Avgäldsunderlag	4,0
Summa inkomster	4,0
Sammanställning	
Resultat	-5,4
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	-0,18
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,27
Exploateringsgrad	1,75

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 9,4 mnkr, varav 0,8 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten för gata och torg, vilka omfattar ny markbeläggning på hela torget, ny trappa i granit, omsättning av befintlig trappa, nya träd och planteringar och nya armaturer.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 4 mnkr som utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Exploateringskalkylen visar ett underskott på ca 180 tkr per lägenhet. Det ekonomiska resultatet bör dock ses i sin helhet med övriga projekt inom Östbergahöjdens förnyelse, eftersom centrumupprustningen kommer hela området till godo. Övriga planer ger 180 nya lägenheter, varav hälften är uppförda hittills. Ett genomförandebeslut för denna del togs i gat- och fastighetsnämnden 2000-03-28, och där är överskottet per lägenhet ca 67 tkr. En sammantagen bedömning av projekten inom Östbergahöjden ger totalt ett underskott på ca 38 tkr per lägenhet, vilket kan betraktas som ett normalt utfall för en kompletteringsbebyggelse som innefattar omfattande upprustning av park- och gatumark.

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

Exploateringsgraden omfattar även befintlig bebyggelse inom Släkten 1. Exploateringsgraden ökar från 0,79 för befintliga förhållanden till 1,75 med de nya bostäderna.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 9,9 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	-0,8	-5,4	-2,9		-9,9

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

Det bör inte tillkomma några utgifter för vatten- och avloppssystem eller fjärrvärme då det är en befintlig fastighet med framdragen försörjning.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas bli oförändrade då det inte blir någon nyanläggning av gata eller torg, utan enbart upprustning av befintliga anläggningar. Möjligen tillkommer ett antal nya ljuspunkter i gatubelysningen, men de totala kostnaderna beräknas troligen ändå sjunka något då man kan byta till effektivare armaturer och lampor.

För Enskede-Årsta stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 54 tkr per år för nya träd och ev vinterväghållning av ny trappa. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 735 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 151 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-481
-avskrivning (-)	-254
Tomträttsavgäld	151
Drift och underhåll Sdn (-)	-54

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer inte att det finns några risker eller osäkerhetsfaktorer på grund av tekniska eller ekonomiska förutsättningar. Genomförandet av anläggningsarbetena bör samordnas med bostadsbebyggelsen så att t ex

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

torgupprustningen kan vara färdigställd i samband med inflyttningen, medan gatuupprustningen får avvakta nybyggnationen så att byggtrafiken vid centrum blir hanterbar.

Kontorets synpunkter och förslag

Upprustningen av centrum är en viktig och efterlängtdad del i Östbergahöjdens förnyelse och kommer hela bostadsområdet till gagn. Bostadshuset blir ett nytt blickfång i centrum och kan bli ett positivt tillskott för att stödja den service som finns där.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 9,9 mnkr.

SLUT