



Kontaktperson
Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Träspånet 2 mm i Gubbängen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Träspånet 2 mm omfattande investeringsutgifter om 5,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Besqab Projektutveckling AB avseende fastigheten Träspånet 2 mm, inklusive överlåtelse av byggnad för 3,95 mnkr i samband med tomträttsupplåtelsen, enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Marknämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
tf

Sammanfattning

Fastigheten Träspånet 2 mm markanvisades 2004-06-15 till Besqab projektutveckling AB. På fastigheten ligger den nedlagda Lövlundaskolan som Besqab önskar förvärva. Ett markanvisningsavtal godkändes i ärendet som innebär att Besqab förvärvar skolan av staden och bygger om den till bostadsrättslägenheter (ca 14 lgh). Planen som har vunnit laga kraft, omfattar också ett punkthus på gården (15 lgh) samt två punkthus (30 lgh) i

anslutning till vändplanen vid skolan. Marken skall upplåtas med tomträtt. Ett förslag till överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Besqab.

Investeringsutgifter beräknas bli 5,2 mnkr.

Bygganden (fd Lövlundaskolan) överlåtes i samband med tomträttsupplåtelsen till Besqab Projektutveckling AB för 3, 95 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2004-05-10.

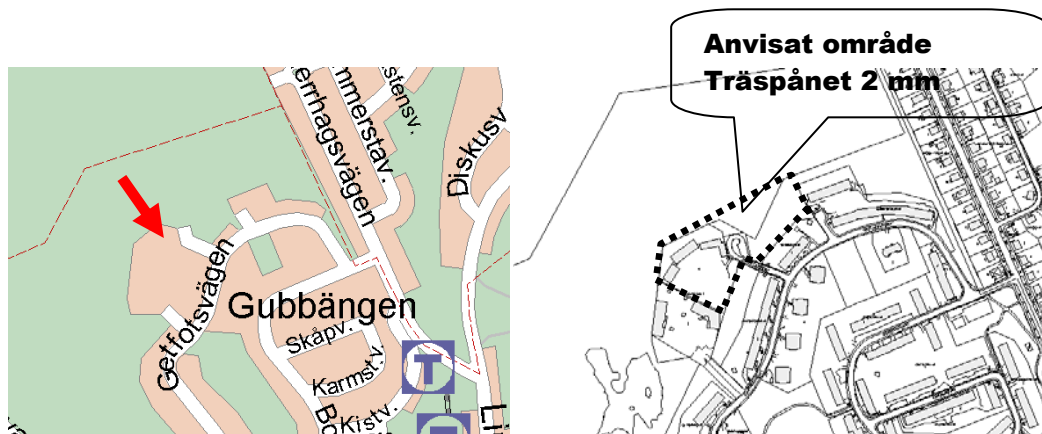
Detaljplanen vann, efter överklagande, laga kraft 2006-03-11.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-06-15 att anvisa marken inom området till Besqab projektutveckling AB. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

På fastigheten ligger den nedlagda Lövlundaskolan som Besqab ska förvärva av staden i enlighet med markanvisningsavtalet. Skolbyggnaderna byggs om till bostäder (14 lgh), ett punkthus byggs på skolgården (15 lgh) samt två punkthus (30 lgh) i anslutning till vändplanen vid skolan.

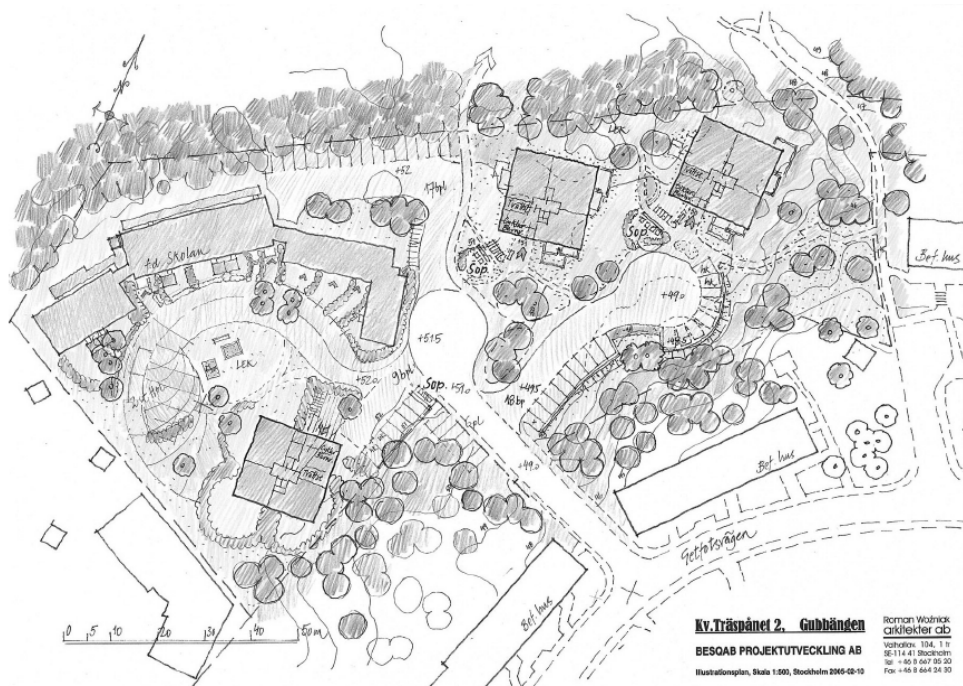
I den fd skolan finns fn två hyresgäster och byggnaderna har stort underhållsbehov. Fastighets- och saluhallsförvaltningen har sagt upp hyresgästerna för avflyttning per den sista juni 2006.



Tidigare beslut

Start pm i SBN	2004-05-24
Markanvisning i GFN	2004-06-15
Plansamrådsremiss GFN	2005-04-26
Detaljplan, laga kraft	2006-03-11

Beskrivning av projektet



Ny bebyggelse

Planförslaget innehåller tre nya punkthus i fyra våningar utan källare med lägenhetsförråd på vinden. Ett av punkthusen är placerat på den befintliga skolgården, och två av dem mellan skolan och fastigheten Bänkskruven 1. Punkthus är den husform som lättast passas in i naturen och som skapar den bästa tillgängligheten på en kuperad tomt i och med att man bara behöver en entrépunkt per hus.

Ombyggnad av skola

För att få bra lägenhetsstorlekar och tillgänglighet när man bygger om skolan föreslås att man bygger en ny hiss på baksidan samt loftgångar för att nå lägenheter i de två västliga huskropparna. Den östliga tvåvåningshuskroppen föreslås byggas om till tvåvånings radhus med entré från söder och den östligaste envåningshuskroppen som från början rymde en vaktmästarbostad kommer även i detta förslag rymma en bostad.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering med byggherren har upprättats, bilaga 1. Enligt avtalet skall marken upplåtas med tomträtt.

Byggherrarna ansvarar för byggandet av bostäder och övriga anläggningar på kvartersmark samt anläggande av ny parkväg genom området. Staden

ansvarar för övriga anläggningar på park- och gatumark. Staden ansvarar, tillsammans med ledningsägande bolag, för omläggning av allmänna ledningar inom planområdet samt ev marksaneringsåtgärder.

Eftersom detaljplanen vunnit laga kraft beräknas ledningsomläggningar kunna påbörjas i maj/juni i år. Byggstart för bostäderna beräknas ske i maj 2006 och första inflyttning september 2007.

Expertrådet har godkänt ärendet 2004-05-10, dnr 2004-0384-1416.

Genomförande och tidplan

Byggstart planeras till maj 2006. Samtidigt som byggherren genomför markarbeten kommer kontoret att bygga om gatan enligt detaljplanen, flytta ledningar samt utföra ev marksaneringsåtgärder.

Första inflyttning planeras till kvartal 3 2007

Konsekvenser av projektet

Parkering och angöring

Fastigheten angörs via den uppfart som finns till skolan idag. Bilplatsbehovet tillgodoses på tomtmark. I planen finns illustrerat 48 parkeringsplatser vilket ger 0,22 platser per rumsenhet, i enlighet med stadens parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Nya punkthus med hiss och tillgängliga badrum förbättrar den totala handikapptillgängligheten i stadsdelen som till stor del består av trevåningshus utan hiss. Stadens program för tillgänglighet i utemiljön ska följas. Angöring och handikapparkeringsplatser skall ordnas inom 10 m från entréer. Planområdet ligger på en höjd ovanför Getfotsvägen och den befintliga tillfarten har en lutning på ca 1:8. Att minska lutningen på angöringsgatan bedöms inte vara möjligt utan att göra mycket stora ingrepp i naturen. En alternativ gångväg upp till fastigheten med en lutning på max ca 1:60 är över daghemmets gård (Träspånet 3). Inom fastigheten klaras utemiljöprogrammets krav.

Miljökonsekvenser

Naturvårdsbyrån Orback AB har gjort en miljökonsekvensutredning efter underlag från miljöförvaltningen. Den viktigaste negativa miljökonsekvensen är enligt utredningen ingreppet i naturmark, och vad det kan ha för effekter på de gröna sambanden i stadsdelen. Bebyggelsen i detaljplanen tar naturmark i anspråk i områdets östra del. I den västra delen innebär detaljplanen en utökning av grönytorna genom att man anlägger

trädgårdar m.m. på den asfalterade skolgården. Terrängen i de östra delarna måste delvis avjämnas genom sprängning i anslutning till de nya huskropparna, men byggnadernas höjdsättning och exakta placering anpassas till terrängförhållandena för att minimera behovet av sprängning.

För att upprätthålla de gröna sambanden mellan Majroskogen och grönområdena söder om Getfotsvägen behålls i planförslaget så mycket naturmark som möjligt mellan husen. Mellan kv. Träspånet och kv. Bänkskruven behålls ett stycke parkmark för att säkra den större stigen in till skogen. En passage genom planområdet fram till en befintlig stig in i skogen görs allmänt tillgänglig genom x-bestämmelse på plankartan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönmärk görs i första hand åtgärder enligt den skötselplan för Majroskogen som gatu- och fastighetskontoret tog fram 1995. Dessutom skall utredas om den störda våtmarken intill gångvägen genom Majroskogen kan restaureras.

Föroreningar

Den asfalterade skolgården kan innehålla föroreningar, dels i asfalten och dels i ev utfyllnad. Kontoret planerar att utföra ev sanering i samband med byggherrens markarbeten.

Teknisk försörjning

Fastigheten ansluts till befintliga nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Vatten- och avloppsledningar måste kompletteras/bytas ut från Getfotsvägen. Befintliga va-ledningar över skolgården från daghemsfastigheten Träspånet 3 flyttas till fastighetsgräns.

Dagvatten

Eftersom större delen av planområdet består av berg i dagen bedöms förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet lokalt dåliga. Det troliga är därför att dagvatten måste kopplas på befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Plats för soptunnor alternativt mindre sophus finns redovisat nära entrén till varje punkthus. Från bostäderna i den ombyggda skolan blir det 20-60 meter till soptunnan om man utnyttjar läget vid det närmaste punkthuset, där sopbilar har möjlighet att angöra och vända utan att backa. Om man istället placerar sopkärnen 15 meter från vägen blir det 50 meter att gå som längst för de boende i den ombyggda skolan.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ökad variation i bostadsutbudet i stadsdelen.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	
Utredning	-0,2
Projektering	-0,4
Iordningställande av mark	-1,8
Anläggning	-2,3
Övrigt	-0,7
Summa utgifter	-5,2
Inkomster	
Avgäldsunderlag	11,1
Summa inkomster	11,1
Sammanställning	
Resultat	5,9
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0,01
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,05
Exploateringsgrad	0,5

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 5,2 mnr, varav ca 0,2 mnr är upparbetat. Utgifterna avser främst ombyggnad av vändplan, flyttning av ledningar, ev marksanering och va-avgifter

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 11,1 mnr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Resultatet är godtagbart och i nivå med kostnaderna i liknande områden i ytterstaden.

Överlåtelse av skolbyggnad

Byggnaden kommer i enlighet med beslut i fastighets- och saluhallsnämnden genom en värdeöverföring överförs till markkontoret innan tomträttsupplåtelse sker. I samband med tomträttsupplåtelsen överläts skolan till byggherren för 3,95 mnr.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 5,2 mnr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-4,3	-0,7				-5,2
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	3,3	-0,7				-5,2
Försäljningsinkomst		3,95					3,95

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2007-2009.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna för trafiknämndens och Farsta stadsdelsnämnds ansvarsområde påverkas inte av detta projekt. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 0,3 mnkr/tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,4 mnkr/tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-252
-avskrivning (-)	-85
Tomträttsavgäld	415
Drift och underhåll Sdn (-)	

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det kan finnas en risk för föroreningar i marken på skolgården. Kontoret kommer att genomföra undersökning av detta och genomföra ev åtgärder innan byggstart i denna del av projektet.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att projektet är till fördel för staden då en olönsam förvaltningsbyggnad omvandlas till bostäder och området dessutom kompletteras med ytterligare bostäder. Kontoret anser också att ett tillskott av bostadsrättslägenheter med hiss är välkommet i en stadsdel som annars domineras av hyreslägenheter utan hiss.

Projektet kan genomföras med god ekonomi och ge ett överskott till staden utan att stadens driftskostnader ökar.

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



Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering inom Träspånet 2 mm omfattande investeringsutgifter om 5,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet inklusive överlåtelse av byggnad för 3,95 mnkr i samband med tomträttsupplåtelsen.

SLUT