



Kontaktperson
Staffan Lorentz
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Överenskommelser om exploatering, för bostäder vid fastigheten Jordbruksministern i Kärrtorp och Bagarmossen med Einar Mattsson och Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering vid Jordbruksministern omfattande investeringsutgifter om 13 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Svenska Bostäder AB respektive med Einar Mattsson AB avseende område vid kv. Jordbruksministern enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
t.f.

Sammanfattning

Detaljplan har tagits fram för ca 100 lägenheter till Svenska Bostäder och 40 lägenheter till Einar Mattsson invid Sockenvägen på gränsen mellan Kärrtorp och Bagarmossen. Marken skall upplåtas med tomträtt. Genomförandebeslut för exploatering omfattar bl.a. gatuarbeten på Sockenvägen, Ätravägen med anordnande av gång- och cykelbanor och cirkulationsplats samt kompensationsåtgärder för ianspråkstagen grönmark.

Förslag till överenskommelser om exploatering är upprättade med Svenska Bostäder AB och Einar Mattsson AB.

Genomförandebeslut avser investeringsutgifter om 13 mnkr.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse vid kv. Jordbruksministern i Bagarmossen (Svenska Bostäder AB)

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse vid kv. Jordbruksministern i Bagarmossen (Einar Mattsson AB)

dessas. Området invid kv. Jordbruksministern i Bagarmossen markanvisades 2005-03-08 till Einar Mattsson AB och Svenska Bostäder AB. Svenska bostäder uppför ca 100 lägenheter med hyresrätt och Einar Mattsson uppför ca 40 bostadsrätter eller hyresrätter.

Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret, Einar Mattsson och Svenska Bostäder. Detaljplaneförslaget kommer att redovisas för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2006-04-06.

Tidigare beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisningar Kärrtorp 2005-03-08.
- Stadsbyggnadsnämnden: godkännande av programförslag 2005-03-17.
- Marknämnden: Planremiss 2005-10-27

Beskrivning av projektet

Detaljplanen innehåller byggrätt för ca 140 lägenheter i 9 flerfamiljshus om fyra våningar. Bebyggelsen placeras delvis utmed Sockenvägen och skapar gårdar mot befintliga bostäder i intilliggande kvarter.

Inne på gårdarna och längs Sockenvägen bevaras befintliga träd, men ett flertal träd måste fällas i området nordost om Sockenvägen för att möjliggöra bebyggelse där. Sockenvägen minskas i bredd och en cirkulationsplats anläggs.



Einar Mattsson är markanvisade område C. Svenska Bostäder område A och B.

För att öka orienterbarheten ges Sockenvägen en mer gatumässig utformning som förtydligar dess funktion som huvudgata mellan två stadsdelar. Detta sker samordnat med den ombyggnad som sker av Sockenvägen utmed kv. Gåshällan. Syftet med gaturummet och utformningen av kvarteren är också att här att skapa en trevlig entré till Bagarmossen, utan att minska gatans kapacitet.

Gatan utformas med trädplantering på norra sidan. Cirkulationsplatsen skapar en säkrare korsning mellan Byälvsvägen, Sockenvägen och Rusthållarvägen. Den ökar även orienterbarheten i vägnätet och förtydligar områdets funktion som entré till Bagarmossen på ett bra sätt. Vägens karaktär som genomfartsgata med upplevd hög hastighet tonas ned genom trädplantering och gaturummets smalare möblering.

110 parkeringsplatser, med en norm om 0,8 bilplatser per lägenhet, tillskapas på kvartersmark. I område A, norr om Sockenvägen planeras parkeringarna mellan husen, överbyggda med sedumtak. En entrégata, parallell med Sockenvägen, löser övrigt behov av parkeringsplatser.



Område A sett från Sockenvägen. Illustration av Lindberg Stenberg Arkitekter.

I område B, närmast Rusthållarvägen tillskapas parkering genom ett garage under ett av bostadshusen samt som besöksparkering ovan mark.

I Einar Mattsons område C skapas markparkering i anslutning till kvarteret. Parkeringsplatsen genomkorsas av ett befintligt gång- och cykelvägnät, som nu mynnar ut i Ätravägen tillsammans med den tillkommande biltrafiken. Inom den nya parkeringsytan kommer utrymme finnas för trädplanteringar. Gatu-utformning och parkeringslösningar har utretts tillsammans med trafikkontoret som varit delaktiga i detaljplanearbetet. Det har inte ansetts möjligt att behålla den befintliga gatumarksparkeringen inom område B och samtidigt bebygga det området med ca 45 nya lägenheter med dess parkeringar inrymt på kvartersmarken.

Överenskommelser om exploatering

Förslag till överenskommelser om exploatering är upprättade med Svenska Bostäder AB och Einar Mattsson AB, se bilaga 1 och 2. Bolagen har godkänt överenskommelserna.

Överenskommelserna följer sedvanliga villkor. Svenska Bostäder skall möjliggöra för stadsdelsförvaltningen att förhyra lägenheter som gruppbestäder.

Einar Mattsson förbehålls rätt att senare välja om de skall upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

Genomförande och tidplan

Byggherrarna står för all bebyggelse samt all utbyggnad av vägar och planteringar inom kvartersmark. Staden står för ombyggnad av Sockenvägen och gång och cykelvägnät, byggande av cirkulationsplats. Staden utför kompensationsåtgärder för ianspråkstagen grönyta enligt nedan.

Byggstart för bostäderna är planerad till september 2006, efter fastighetsbildning, bygglov, upphandling mm.

Projektet förutsätter att ett flertal ledningar flyttas för att ge plats åt bostäderna. Detta kommer att ske inledningsvis i projektet. Utbyggnaden planeras att ske samordnat mellan de två byggherrarna, med gemensam ledningsdragnings etc.

Ombyggnad av Sockenvägen kommer att ske i projektets avslutningsfas tidigast under senare delen av 2007 eller under 2008. Detta för att inte ny gata och träd skall bli skadade under bostadsbyggnationen.

Detta är det sista beslutstillfället för marknämnden i ärendet.

Konsekvenser av projektet

-Påverkan på barn

Programförslaget och kompensationsåtgärder har samrått med ungdomsråd och förskolepersonal. Den kompensation enligt ovan, som föreslås för ianspråkstagen grönmark, ger en positiv påverkan på barn. Den öppna ytan söder om Sockenvägen vid område B och vid C försvinner som område för spontan lek och spel i och med exploateringen.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen inom 10 meter från entréerna.

-Miljökonsekvenser

Byggnaderna har delvis förlagts på mark som inte hyser några biologiska värden. I del A, norr om Sockenvägen påverkas pelartallskogen, men bebyggelsen har förlagts så långt söderut som möjligt för att spara vegetationen. Överenskommelse om exploatering innehåller bestämmelser till skydd för skogen.

Bebyggelsen kan inte skjutas längre söderut utan att helt ändra sträckning på Sockenvägen. Bebyggelsen i del A och C gör ett visst intrång i slänten mot väster och mot gränsen mot Nacka friluftsområde. I område C görs ansträngningar att spara befintliga träd och berghällar, både vid bostäderna och vid parkeringen.

Ny vegetation med för platsen naturliga växtmaterial kommer att planteras inne på gårdarna för att stärka området som spridningslänk. Ett stort område med natur sparas mellan del B och del C.

-Kompensation för ianspråkstagen grönyta

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats i remiss av detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1).

I ärendet redogjordes för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp vilket har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

Åtgärderna är följande:

- Parken norr om Kärrtorpet. Översyn av lekytor. Översyn av parkvägnät och andra ytor.
- ”Fyrens” plaskdamm. Upprustning av befintlig 15*15 meter utomhusbassäng vid Arkövägen/Kärrtorpsvägen. Upprustning inkluderar tillhörande parkytor. Upprustningen är ett önskemål från föräldragrupper och personal i intervjuundersökningar. Kostnaden är uppskattad till ca 2 mnkr.
- Åtgärder för entréer till det kommande Nackareservatet, i form av skyltar, bänkar mm, som välkomnar besökande till naturområdet. Detta sker i den mån det inte utförs med medel för naturreservatets drift.
- ”Gåsparken”, översyn och eventuell komplettering av upprustning.
- Skötselåtgärd i skogen mellan Kärrtorps idrottsplats och 90-graderskurvan på Sockenvägen. Engångsåtgärd avseende gallring av skog och skötsel av naturmark.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet, dels genom de arbetstillfällena som skapas vid utbyggnaden, men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp och Bagarmossen.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Iordningställande av kvartersmark	3,52
Anläggning på gatu- och parkmark, inklusive kompensation för ianspråkstagen grönmark	9,00
Summa utgifter	-12,52
Inkomster	
Avgäldsunderlag	18,67
Summa inkomster	18,67
Sammanställning	
Resultat	6,15
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0,045
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,065
Exploateringsgrad	1,08

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 140 lägenheter i hyresrätt om ca 19 mnkr. Stadens utgifter omfattar arbeten på gatemark och kompletteringar till gång- och cykelvägnät samt flyttning av ledningar. Ombyggnaden av Sockenvägen kommer att delas med projektet i kv. Gåshällan. De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 12,52 mnkr.

I område C behöver en 30 kV-ledning flyttas på en sträcka av minst 100 m, vilket staden skall bekosta. Vidare bekostar staden ledningsserviser, eventuell hantering av förorenad mark samt fastighetsbildning och liknande. Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

Kostnaden om ca 3,5 mnkr för kompensationen för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse kommer att tillgodoräknas övriga projekt inom Kärrtorps programområde.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 13 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	senare	totalt
Mnkr						
Utgifter (-)		-3,9	-8,4	-0,7	0	13,0

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och Skarpnäck stadsdelsnämnd ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara oförändrade. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 898 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 700 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	-898
-ränta (-)	-614
-avskrivning (-)	-284
Tomträttsavgäld	+700

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stadens intäkter i projektet är fastställda i avtalen med byggherrarna. Utfallet av de totala inkomsterna räknat på årsavgäld kan öka från ca 700 tkr/år till ca 815 tkr/år i det fall Einar Mattsson väljer att upplåta bostäderna med bostadsrätt istället för hyresrätt. Utgifterna i projektet är baserade på de åtgärder som skall utföras och kan komma att ändras beroende på utbyggnadstakt, samordning och oförutsedda händelser. Eventuell förekomst av förorenad mark kommer att klarläggas under genomförandet. Kontoret har beredskap för detta och hanteringsordningen har skrivits in i överenskommelserna.

Kontoret ser inga större risker eller osäkerhetsfaktorer i projektet.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att bostadsprojektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Kärrtorp och Bagarmossen. Projektet medför att minskning av ytan kan göras på den idag överbreda Sockenvägen. Detta kommer tillsammans med anläggande av cirkulationsplats, trädplantering och övrig gatumöblering att ge en hastighetssänkning på trafiken och utgöra en trevlig entré till Bagarmossen.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 13 mnkr.

SLUT

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