



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

Till
Marknämnden 2006-05-23

Överenskommelse om exploatering, för bostäder vid fastigheten Falsterbo i Kärrtorp med Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering vid kv. Falsterbo omfattande investeringsutgifter om 6,5 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 avseende område vid kv. Falsterbo enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detaljplan har tagits fram för ca 50 lägenheter till Svenska Bostäder invid kv. Falsterbo i Kärrtorp. Marken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt. Genomförandebeslutet för exploatering omfattar bl.a. gatuarbeten på Åstorpsringen med anordnande av gång- och cykelbanor och trädplantering.

Förslag till överenskommelse om exploatering är upprättat med Svenska Bostäder AB.

Genomförandebeslut avser investeringsutgifter om 6,5 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 dessa. Området invid kv. Falsterbo i Kärrtorp markanvisades 2005-03-08 till Svenska Bostäder AB. Bolaget skall uppföra ca 50 lägenheter med hyresrätt.

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

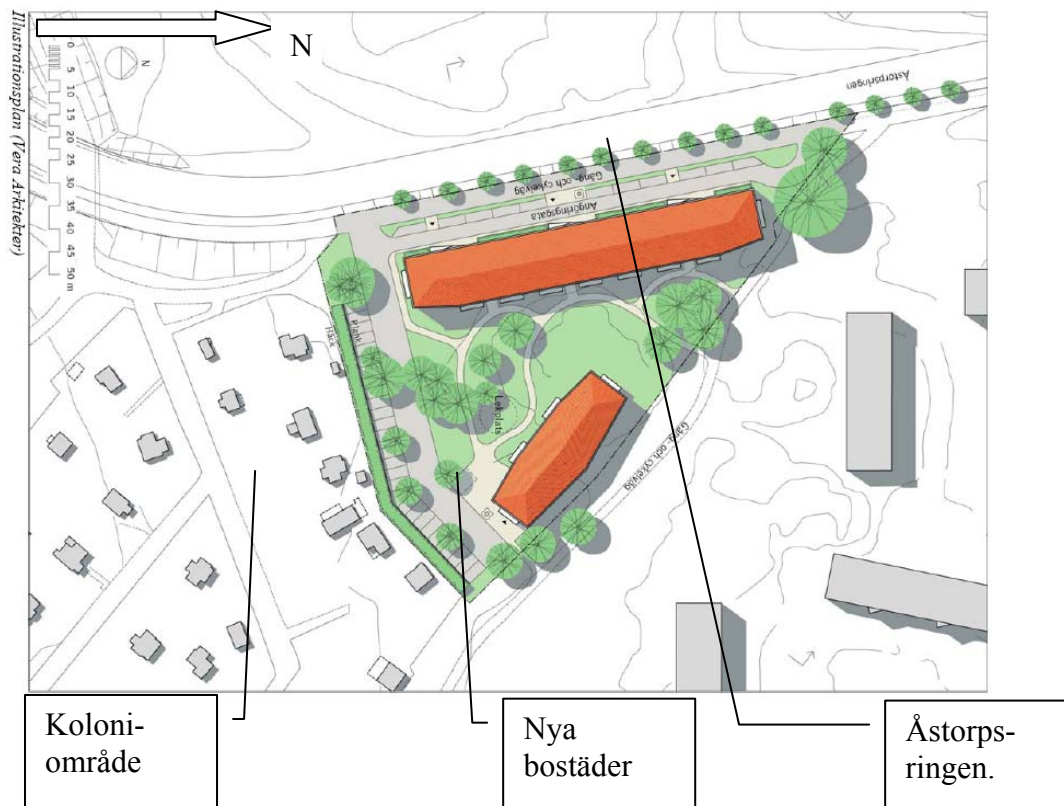
Ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och Svenska Bostäder. Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden 2006-04-06.

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 2005-11-24
- Stadsbyggnadsnämnden: Godkännande av detaljplan 2006-04-06

Beskrivning av projektet

Detaljplanen innehåller byggrätt för ca 50 lägenheter i två flerbamiljshus om fyra våningar. Bebyggelsen placeras delvis utmed Åstorpsringen och skapar gård mot bakomvarande park.



I planarbetet har även frågan om avstånd och avgränsning mot koloniområdet behandlats. I gränsen mellan bostadsmarken och

koloniområdet skall ett plank och en häck uppföras som insynsskydd. Detta har godtagits av kolonisterna. Likaså har frågan om intrång i naturmarken avhandlats för att minimera antal träd som fälls. Utformning av gård och kvarter gör att sprängning av berg blir så liten som möjligt. På gården sparas också naturmarken i hög utsträckning. Träd skall planteras inom det område som skall vara parkering.

Parkeringsbehovet är beräknat enligt parkeringstalet 0,7 bilplatser per lägenhet. 35 parkeringsplatser finns för de nya bostäderna. Dessa anläggs både som markparkering vid plank och häck mot koloniområdet samt utmed en separat angöringsgata utmed Åstorpsringen. Mellan angöringsgatan och gång- och cykelbanan utmed Åstorpsringen skall buskar eller annan växtlighet planteras.



Perspektiv från gång- och cykelvägen söderifrån (Vera Arkitekter)

För att öka orienterbarheten ges Åstorpsringen en mer gatumässig utformning som förtydligar dess funktion som huvudgata. Detta sker samordnat med den ombyggnad som sker av Åstorpsringen utmed kv. Baderskan. Syftet med gaturummet och utformningen av kvarteret är också att här att skapa en trevlig entré till Enskededalen, utan att för den skull minska gatans kapacitet.

Gatan utformas med trädplantering och gång- och cykelbana på östra sidan. Den gångbana som idag finns på den västra sidan av vägen tas bort. Den nyttjas endast i liten utsträckning och de gående på västra sidan kan använda bakomliggande gångstråk. Åstorpsringen kan därmed skjutas västerut samtidigt som vägutrymmet kan smalnars av. Bostadshuset gör därmed också mindre intrång i orörd naturmark. Vägens karaktär som genomfartsgata med

upplevd hög hastighet tonas ned genom trädplantering och gaturummets smalare möblering.



Perspektiv från Åstorpsringen (Vera Arkitekter)

Gatu-utformning och parkeringslösningar har utretts tillsammans med trafikkontoret som varit delaktiga i detaljplanearbetet.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering är upprättat med Svenska Bostäder AB, se bilaga 1. Bolaget har godkänt överenskommelsen.

Överenskommelsen följer sedvanliga villkor. Svenska Bostäder skall möjliggöra för stadsdelsförvaltningen att förhyra lägenheter som gruppbestäder. Överenskommelsen innehåller att bolaget skall uppföra plank och plantera häck mot Dalens koloniträdgårdsförening och teckna avtal med dem om skötsel av dessa.

Genomförande och tidplan

Svenska Bostäder står för all bebyggelse samt all utbyggnad av vägar och planteringar inom kvartersmark. Staden står för ombyggnad av Åstorpsringen med gång och cykelvägnät och trädplantering. Staden utför kompensationsåtgärder för ianspråkstagen grönyta enligt nedan.

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

Projektet förutsätter att en gångväg med tillhörande belysning, samt en optokabel flyttas för att ge plats åt bostäderna. Gångvägen förbinder Dalen med Gränsbergsparken och arbetet kommer att ske inledningsvis i projektet.

En ny elnätstation planeras i området söder om Dalens koloniträdgårdsförening, och är viktig för försörjning till projekten kv. Falsterbo, kv. Hembiträdet och kv. Baderskan.



Ombyggnaden av Åstorpsringen mm kommer att ske med medel från kv. Hembiträdet, Falsterbo och kv. Baderskan.

Ombyggnad av Åstorpsringen kommer att ske i projektets avslutningsfas tidigast under senare delen av 2007 eller under 2008. Detta för att inte den ombyggda gatan och de nya träden 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 nedan, som föreslås för ianspråkstagen grönmark, ger en positiv påverkan på barn. Ytan öster om Åstorpsringen försvinner som område för spontan lek 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.

-Miljökonsekvenser

Projektet har delvis förlagts på gammal gatumark som inte hyser några biologiska värden. Bostäderna gör ett intrång men har förlagts så långt mot gatan som möjligt för att spara vegetationen. Överenskommelse om exploatering innehåller bestämmelser till skydd för skogen och bevarande av ett karaktäristiskt stenblock.

Ny vegetation med för platsen naturliga växtmaterial kommer att planteras inne på gårdarna för att stärka området som spridningslänk. Inom den yta som planeras för parkering skall träd planteras. Stenblock och berghällar skall i möjligaste mån sparas vid exploateringen.

-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 Dalen.

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	-0,6
Anläggning på gatu- och parkmark, inklusive kompensation för ianspråkstagen grönmark	-5,4
Summa utgifter	-6,0
Inkomster	
Avgäldsunderlag	6,2
Summa inkomster	6,2
Sammanställning	
Resultat	0,23
Exploateringsgrad	0,77

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 50 lägenheter i hyresrätt om ca 6,2 mnkr. Stadens utgifter omfattar arbeten på gatemark och kompletteringar till gång- och cykelvägnät samt flyttning av ledningar. Ombyggnaden av Åstorpsringen kommer att delas med projektet i kv. Baderskan och Hembiträdet. Genomförandebeslut för kv. Baderskan och Hembiträdet kommer att i juni 2006 fattas genom kontorsdelegation då exploateringsutgifterna i dessa projekt understiger 5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i kv. Falsterbo beräknas till ca 6,0 mnkr.

Staden bekostar ledningsserviser, eventuell hantering av förorenad mark samt fastighetsbildning och liknande. Kontoret bedömer att projektet ger ett litet överskott till staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 6,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	senare	totalt
Mnkr						
Utgifter (-)		-1,2	-0,4	-4,8	0,1	6,5

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och Skarpnäck stadsdelsnämnd ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara oförändrade. Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 493 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 234 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	-493
-ränta (-)	-317
-avskrivning (-)	-176
Tomträttsavgäld	+234

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stadens intäkter i projektet är fastställd i avtalet med byggherren och uppgår till ca 240 tkr i årsavgäld. 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. Projektet medför att minskning av ytan kan göras på den idag överbredda Åstorpsringen. Detta kommer tillsammans med anläggande av gång- och cykelbanor, trädplantering och övrig gatumöblering att ge en hastighetssänkning på trafiken och utgöra en trevlig entré till stadsdelen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagt förslag till överenskommelse om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 6,5 mnkr.

SLUT

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen