



Kontaktperson
Cecilia Olsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 37
cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-06-15

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Skärkarlen 8 i Blackeberg med AB Familjebostäder. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kvarteret Skärkarlen 8 m fl omfattande investeringsutgifter om 8,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med AB Familjebostäder avseende fastigheten Skärkarlen 8 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-12-16 att anvisa marken inom området till AB Familjebostäder. Detaljplanen för Skärkarlen 8 m fl antogs av stadsbyggnadsnämnden 2006-02-23. Detaljplanen är överklagad.

Projektet innebär två nya lamellhus i fyra våningar, totalt ca 45 lägenheter, i kanten av Blackebergs gymnasiums skolgård. Fastigheten Skärkarlen 8 är idag upplåten med tomträtt till Sisab.

Infart sker över fastigheten Skärkarlen 6, som är upplåten med tomträtt till Familjebostäder. Ett parkeringsgarage med plats för 20 bilar byggs under det sydvästra huset och nya parkeringsplatser kan även anläggas i anslutning till befintlig parkering på Skärkarlen 6.

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och Familjebostäder. Inkomsterna i form av avgäldsunderlag för tomträten beräknas till ca 6 mnkr.

Stadens sammanlagda utgifter beräknas till ca 8,2 mnkr. Investeringarna ligger således något över inkomsterna. Orsaken är att Sisab kräver en ersättning på 3,5 mnkr för förtida borttagande av befintliga skolpaviljonger.

Bakgrund

Byggherre är Familjebostäder, som upplåter bostäderna med hyresrätt. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Projektet innebär två nya lamellhus i fyra våningar, totalt ca 45 lägenheter, i kanten av Blackebergs gymnasiums skolgård. Fastigheten Skärkarlen 8 är idag upplåten med tomträtt till Sisab.

Infart sker över fastigheten Skärkarlen 6, som är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder. Ett parkeringsgarage med plats för 20 bilar byggs under det sydvästra huset och nya parkeringsplatser kan även anläggas i anslutning till befintlig parkering på Skärkarlen 6.



Illustration över nybebyggelse

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-12-16 att anvisa marken inom området till Familjebostäder.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-11-25 att påbörja planarbetet för kvarteret. Marknämnden godkände 2005-06-23 kontorets remissvar avseende förslag till detaljplan för Skärkarlen 8 m fl. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2006-02-23. Detaljplanen är överklagad.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och Familjebostäder, [bilaga 1](#).

Byggherren svarar för anläggningar på kvartersmark.

Staden ansvarar och bekostar eventuell marksanering och upprustning av intilliggande gångväg.

Staden ansvarar även för att överenskommelse med Sisab träffas om kompensation för förtida flyttning av skolpaviljonger och ianspråktagen skolgård, varvid Sisab står för genomförandet.

Genomförande och tidplan

Sisab använder idag marken för skolpaviljonger för ombyggnaden av Blackebergs gymnasium. Dessa rivs snarast efter skolavslutningen 2006. Därefter kan byggstart för bostäderna ske förutsatt att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser av projektet

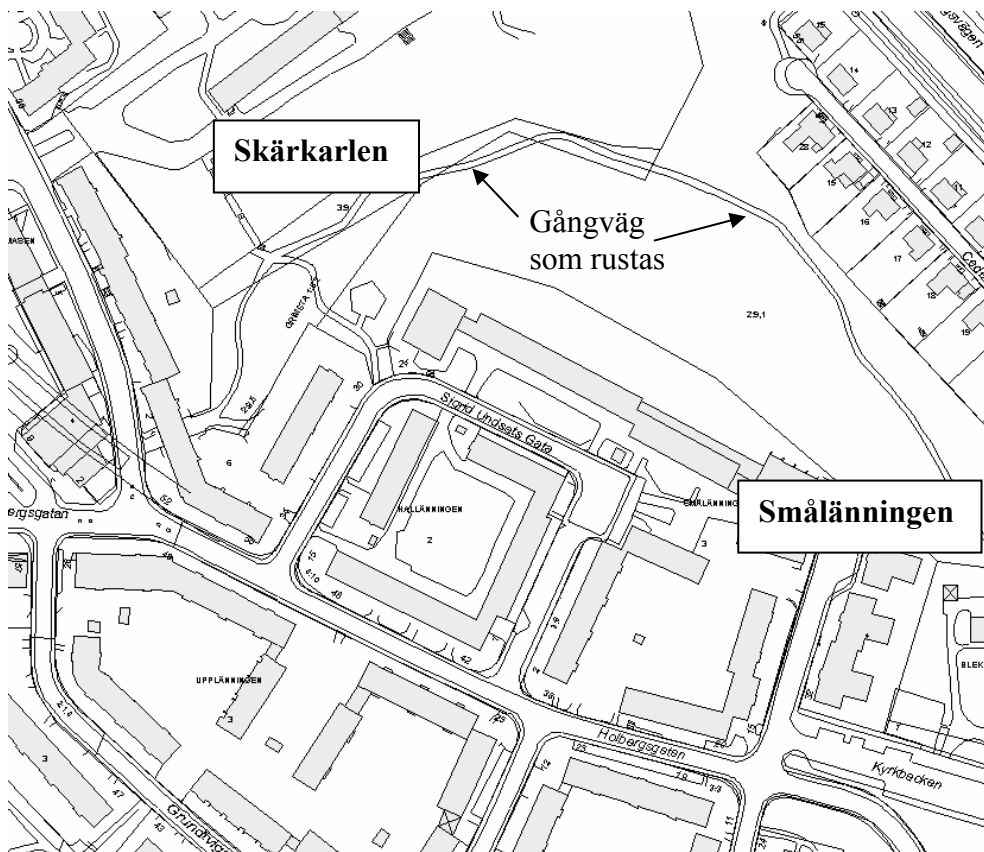
Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna i form av avgäldsunderlag för tomträkten beräknas till ca 6 mnkr.

Sisab hade för avsikt att de uppställda skolpaviljongerna på Blackebergs gymnasium även skulle fungera som evakuering för ombyggnaden av Bromma gymnasium och de skulle då tas bort först efter skolavslutningen 2007. Diskussioner har förts mellan kontoret och Sisab då man kom överens om att kontoret skulle bekosta en flytt av paviljongerna till ett nytt läge för att marken skulle bli åtkomlig för bostadsbyggnation. Flyttkostnaden beräknades uppgå till 3,5 mnkr. Sisab har dock bestämt sig för att istället nyttja lokaler i S:t Jacobi i Hässelby för evakuering av Bromma gymnasium. Utbildningsförvaltningen har fått en nedsättning av hyran med 3,5 mnkr för att acceptera S:t Jacobi som annars skulle utgöra ett dyrare alternativ än befintliga paviljonger på Blackebergs skolgård, se överenskommelse i [bilaga 2](#). Stadens ersättning för förtida flytt av paviljongerna kvarstår således men utgör istället ett bidrag till hyresnedsättning för lokaler i S:t Jacobi.

Sisab vill att staden bekostar en upprustning av skolgården som kompensation för ianspråktagen skolmark. Förslag på en kompensationskostnad på 2 mnkr från Sisab föreligger.

Staden planerar även investeringar i intilliggande parkmark genom upprustning av en gångväg. Tilläggas kan att upprustningen av gångvägen även kommer övriga boende i området till godo. Inom kvarteret Smålänningen, som ligger i anslutning till berörd gångväg, bygger Familjebostäder om en panncentral till ett flerbostadshus. Staden erhåller i

och med detta en ökad intäkt i tomträttsavgäld på 3,8 mnkr och har inga utgifter i samband med byggnationen.



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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Ersättning till Sisab för flytt av paviljonger	-3,5
Upprustning av skolgård	-2,0
Upprustning av gångväg	-1,0
Administration, fastighetsbildning, serviser mm	-0,9
Reserv, eventuell sanering	-0,3
Summa utgifter	-7,7
Inkomster	
Avgäldsunderlag Skärkarlen	6,0
Summa inkomster	6,0
Resultat	-1,7

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 7,7 mnkr. Investeringarna ligger således något över inkomsterna. Orsaken är det förtida borttagandet av paviljongerna som är nödvändiga för att bostäderna ska kunna påbörjas under 2006.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 8,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Upparbetat t o m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter (-)	-0,4	-3,6	-2,5	-1,7	-8,2
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-3,6	-2,5	-1,7	-8,2

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnader inom trafiknämnden respektive Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Sisab ansvarar för drift av skolområdet även om staden bär vissa investeringar.

Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 354 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 225 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-333
-avskrivning (-)	-21
Tomträttsavgäld	225

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ingen undersökning avseende markföroreningar har skett. Det är svårt att komma åt innan paviljongerna är borta. Skolgården är med stor sannolikhet uppfylld med fyllnadsmaterial. I projektet har 50 tkr avsatts för en undersökning av marken och ytterligare 300 tkr för eventuell hantering av förorenade överskottsmassor. Utgiften kan riskera att bli större om något oväntat upptäcks.

Förhandling pågår med Sisab rörande kompensation för ianspråktagen skolmark, vilket medför att den upptagna utgiften på 2 mnkr har en viss osäkerhet.

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



Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 8,2 mnkr samt bilagda förslag till överenskommelse om exploatering och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT