



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

Till
Marknämnden 2006-06-15

Överenskommelse om exploatering, för bostäder vid kvarteret Gåshällan i Kärrtorp med Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering vid kv. Gåshällan omfattande investeringsutgifter om 7,8 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. Gåshällan 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. Gåshällan i Kärrtorp. Marken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt. Genomförandebeslutet för exploatering omfattar bl.a. gatuarbeten på Sockenvägen med anordnande av gång- och cykelbanor samt trädplantering.

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

Genomförandebeslut avser investeringsutgifter om 7,8 mnkr.

Bakgrund

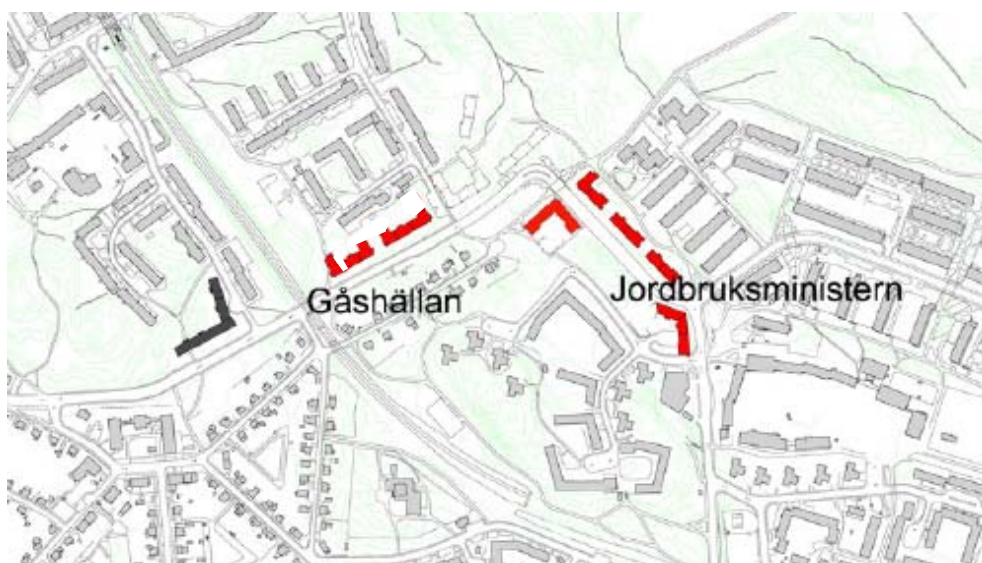
Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av dessa. Området invid kv. Gåshällan i Kärrtorp markanvisades 2005-03-08

till Svenska Bostäder AB. Bolaget skall uppföra ca 50 lägenheter med hyresrätt.

Ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och Svenska Bostäder. Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden 2006-03-16 men är för närvarande överklagad.

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
- Stadsbyggnadsnämnden: Godkännande av detaljplan 2006-03-16.



Schematisk bild över Gåshällan i Kärrtorp. Övriga pågående projekt utmed Sockenvägen är Jordbruksministern och den markanvisningstävling som pågår väster om Gåshällan.

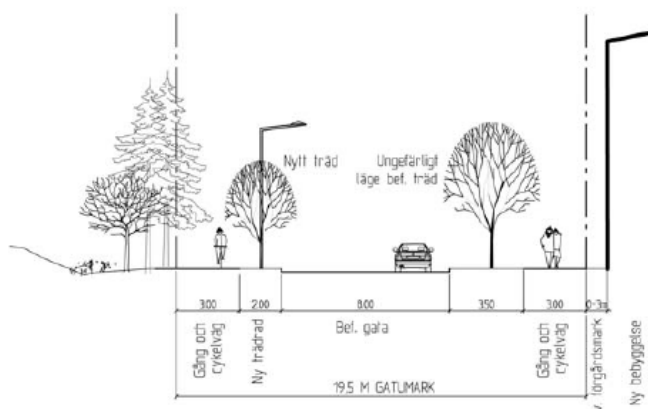
Beskrivning av projektet

Detaljplanen innehåller byggrätt för ca 50 lägenheter i tre flerfamiljshus om fyra våningar. Bebyggelsen placeras delvis utmed Sockenvägen och skapar gård mot bakomvarande park.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse.

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. Jordbruksministern. Syftet med gaturummet och utformningen av kvarteren är också att här att skapa en trevlig entré till Bagarmossen, utan att minska gatans kapacitet.



Förslag till ny utformning av Sockenvägen (Tyréns). Trädraden skiljer gång- och cykeltrafiken från biltrafiken.

Parkeringsbehovet är beräknat enligt parkeringstalet 0,85 bilplatser per lägenhet. 42 parkeringsplatser finns för de nya bostäderna. Dessa anläggs som markparkering.

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.

Genomförande och tidplan

Svenska Bostäder står för all bebyggelse samt all utbyggnad av vägar och planteringar inom kvartersmark. Staden står för ombyggnad av Sockenvägen 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. En närboende har överklagat detaljplanen varför den planerade byggstarten inte kan fastställas i nuläget.

En ny elnätstation planeras i området söder om Sockenvägen och är viktig för försörjning till projekten kv. Jordbruksministern och Gåshällan mm.

Ombyggnaden av Sockenvägen mm kommer att ske med medel från kv. Jordbruksministern och Gåshällan.

Ombyggnad av Sockenvägen 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 norr om Sockenvägen 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 mark som inte hyser några större 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 vegetation och träd. Ett område med naturmark har skyddats inne på kvartersmark.

Den befintliga trädraden på norra sidan av Sockenvägen kommer att bytas till en tätare planterad allé i samband med 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 arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden,

men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp.

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	-6,8
Summa utgifter	-7,4
Inkomster	
Avgäldsunderlag	7,5
Summa inkomster	7,5
Sammanställning	
Resultat	0,05
Exploateringsgrad	0,68

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 50 lägenheter i hyresrätt om ca 7,5 mnkr. Stadens utgifter omfattar arbeten på gatumark och kompletteringar till gång- och cykelvägnät samt flyttning av ledningar.

Ombyggnaden av Sockenvägen kommer att delas med projektet i kv. Jordbruksministern. De sammanlagda utgifterna i kv. Gåshällan beräknas till ca 7,4 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 7,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	senare	totalt
Utgifter (-)		-0,8	-5,5	-1,5	0,0	-7,8

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 585 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 290 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	-585
-ränta (-)	-361
-avskrivning (-)	-224
Tomträttsavgäld	+290

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stadens intäkter i projektet är fastställd i avtalet med byggherren och uppgår till ca 290 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.

Att detaljplanen är överklagad medför att tidpunkten för byggstarten i nuläget inte kan fastställas.

Eventuell förekomst av förorenad mark kommer att hanteras under genomförandet. Kontoret har beredskap för detta och hanteringsordningen har skrivits in i överenskommelserna.

Kontoret ser inga övriga större risker eller osäkerhetsfaktorer i projektet.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att bostadsprojektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i Kärrtorp. Projektet innebär att Sockenvägens körbana smalnas av. 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 Bagarmossen.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 7,8 mnkr.

SLUT

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