



Handläggare: Britta Eliasson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 61
e-mail: britta.eliasson@gfk.stockholm.se

2004-01-26

Dnr:01-512-2875

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering, för 40 lägenheter inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta med Seniorgården AB. Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 17,5 mnkr och investeringsinkomster om ca 0,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och Seniorgården AB avseende område vid kvarteret Årsjön inom fastigheten Årsta 1:1 enligt bilaga 1.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Seniorgården AB ska bygga ett lamellhus med cirka 40 lägenheter i direkt anslutning till Årsta centrum. Projektet omfattar även centumparkeringen för Årsta centrum som minskas och effektiviseras samt två parkvägar som får ny sträckning. Detaljplanen ställs ut till och med 2004-02-16.

Bilagor: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årsta 1:1.

Marken ska försälas enligt markanvisningsavtalet från 2001-11-20 (gfn-beslut 200-12-12). Köpeskillingen blir ca 16,5 mnkr. Marken innehåller föreningar som måste tas bort innan marken överläts. Seniorgården AB projekterar och utför nödvändiga omläggningar av ledningar och omdragning av parkvägarna med ny belysning. Staden ersätter bolaget för nedlagda kostnader för detta.

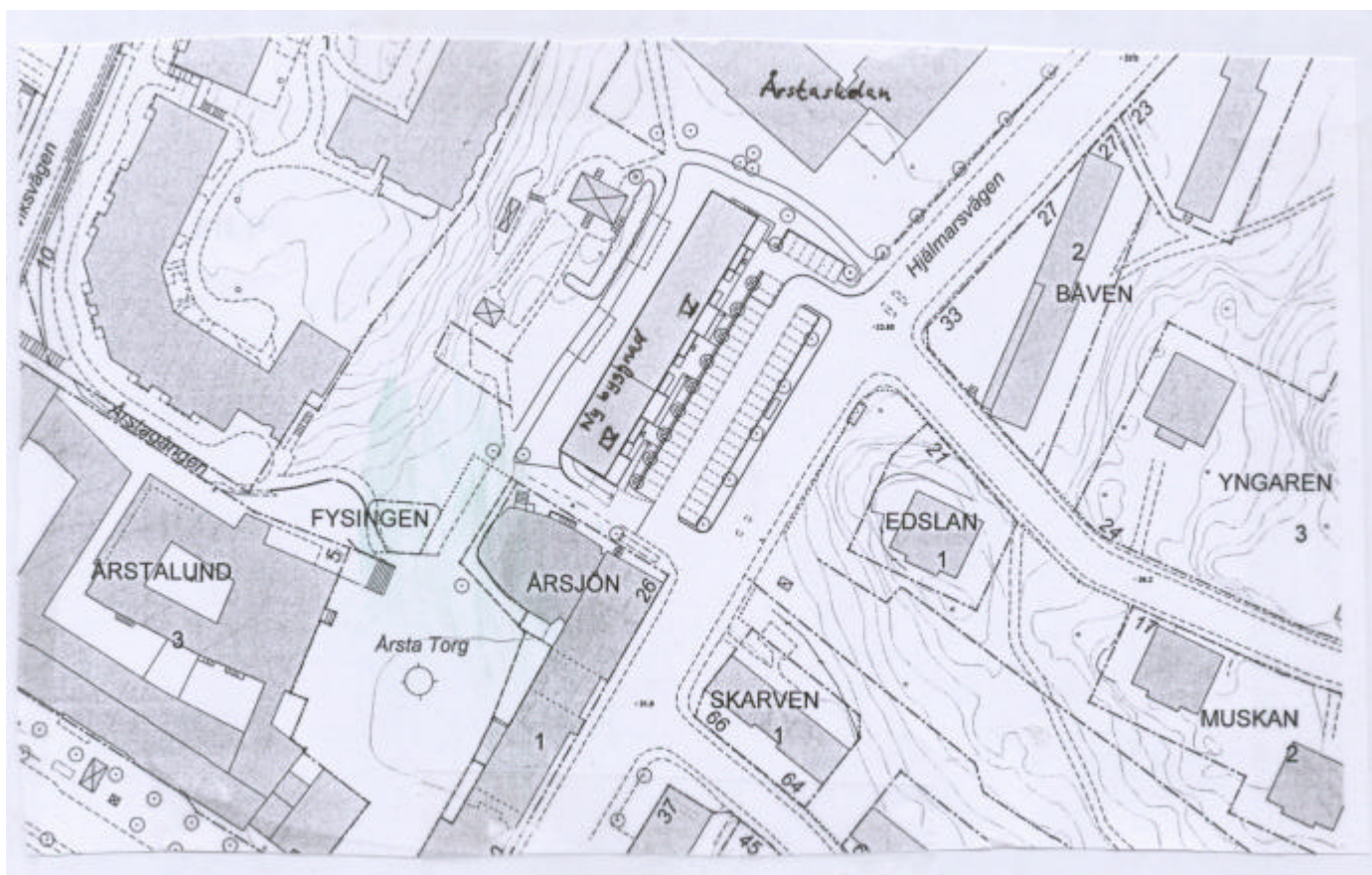
Projektet ska tillsammans med två andra projekt i Årsta finansiera den planerade gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen (vid Årsta centrum). Den kommer att tas till nämnden i ett separat genomförandebeslut.

Projektet innebär investeringsutgifter om ca 17,5 mnkr och investeringsinkomster om 0,225 mnkr.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor kommer att behandla ärendet den 9 februari, dnr 2004-0384-00224.

UTLÅTANDE

Bakgrund



Marken för ett lamellhus med cirka 40 bostadsrättslägenheter i anslutning till Årsta centrum anvisades genom beslut i gfn 2000-12-12 till Seniorgården AB.

Huset byggs på en vägslinga som ursprungligen använts för trådbussens vändning. Byggnationen tar främst gatumark i anspråk, men även intilliggande parkmark och skoltomt berörs. Staden äger all mark inom exploateringsområdet.

Stadsbyggnadsnämnden har tagit fram en ny detaljplan för området som ställs ut till och med 2004-02-16.

Tidigare beslut

<i>GFN 2000-12-12</i>	<i>Markanvisning för 6 Årstagluggar - området vid kvarteret Årsjön till Seniorgården.</i>
<i>SBN 2001-06-07</i>	<i>Start-PM för område vid kvarteret Årsjön</i>
<i>GFN 2001-09-28</i>	<i>Remissvar på program för ny detaljplan för området vid kvarteret Årsjön i Årsta. Remissvaret pekade på behovet av att ytterligare studera frågan om parkering för de nya bostäderna och läget på den parkväg som passerar området. Grönkompensation</i>
<i>SBN 2002-04-09</i>	<i>Redovisning av programsamråd och riktlinjer inför fortsatt arbete</i>

I samrådsremissen behandlades inga nya frågor jämfört med programsamrådet varför remissen besvarades genom ett kontorssvar. Kontoret föreslog klargörande bestämmelser om utfartsförbud och höjd på skyddsmur, hade en synpunkt på tomtgränsen samt betonade vikten av den nya bebyggelsens inte blir för dominant jämfört med Årsta torg och skolan.

Planen ställs ut under tiden 19 januari till 16 februari 2004. Därefter tas den upp till stadsbyggnadsnämnden för antagande.

Genomförandebeslut för gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen planeras till 2 kv 2004.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär nybyggnation av ett lamellhus med ca 40 bostadsrättslägenheter för kategorin 55+. Parkering för bostäderna ordnas dels i garage, dels som markparkering.

Centrumparkeringen, som hittills varit gatumark, blir kvartersmark genom detaljplanen. Gat- och fastighetskontoret för diskussioner med Europark Sverige AB om att arrendera parkeringsfastigheten och driva den som centrumparkering.

En befintlig gångväg väster om det planerade huset ska få ny sträckning och en ny gångväg mellan skolan och det nya huset ska anläggas. Gångvägarna får en bredd på 3 m för god framkomlighet och får egen belysning.

Detta projekt föreslås att tillsammans med två andra Årstaprojekt finansiera en gatumiljöupprustning av Hjälmarsvägen, vilken är under samråd just nu. Kontoret avser att under våren återkomma till gfn med förslag till genomförandebeslut för gatumiljöupprustningen.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering (se bilaga 1) innebär en försäljning av marken till Seniorgården AB till en köpeskilling av ca 16,5 mnkr. Överenskommelsen fullföljer och ersätter markanvisningen från 2000. Överenskommelsen innebär att staden tar på sig kostnaderna för nödvändiga ledningsflytt och anläggandet av parkvägarna. Staden tar också de extrakostnader som hanteringen av de förorenade massorna innebär.

SISAB har tomträtten för skoltomten. Förslaget innebär en viss inskränkning av skolfastigheten och att den allmänna gångvägen över skolfastigheten får en längre sträckning. SISAB har godkänt förslaget till detaljplan.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor kommer att behandla ärendet den 9 februari, dnr 2004-0384-00224.

Genomförande och tidsplan

Tidplan- bostadsexploateringen

Utställning	jan-feb 2004
Genomförandebeslut i gfn	feb 2004
Antagande i stadsbyggnadsnämnden.	feb 2004
Hantering av förorenade massor	aug-sept 2004
Överlåtelse av marken	okt 2004
Byggstart	okt 2004
Inflyttning	vintern- våren 2005-2006

Tidplan - ombyggnad av Hjälmarsvägen

Genomförandebeslut i gfn	våren 2004
Projektering	2004
Anläggning	2005

Konsekvenser av projektet

Miljö

De översta ca 1,5 m av marklagret har visat sig bestå av förorenade fyllnadsmassor. De förorenade massorna ska hanteras enligt en av miljöförvaltningen godkänd handlingsplan innan marken säljs. Jordmassor med föroreningar över tillåtna värden fraktas bort så att marken kan användas i enlighet med detaljplanen.

Den planerade bebyggelsen kommer att ta en mindre del av den befintliga parkmarken (ca 750m²) i anspråk - området mellan parkeringen och gång- och cykelvägen. Den delen blir till ca hälften förgårdsmark, dvs uteplatser, gräsmattor och planteringar när projektet är färdigställt. Kontoret bedömer därigenom grönintrånget som marginellt, varför ingen grönkompensation i form av ny grönyta föreslås.

Däremot breddas befintlig gång- och cykelväg för bättre framkomlighet och ges belysning. Parkvägen flyttas också något. I övrigt kan karaktären av parken bevaras.

En lönnallé med 3-4 halvstora lönnar, som idag står utmed parkeringsplatsen, liksom det buskage som idag avskärmar parkeringen från gång- och

cykelvägen måste avverkas. Träden ska ersättas med motsvarande antal nya träd inom bostadsfastigheten. Övriga träd ska skyddas under byggtiden.

Området är bullerstört från Hjälmarsvägen varför inga lägenheter görs enkelsidiga mot vägen.

Parkering

Den vägslinga som tas i anspråk för den föreslagna bebyggelsen används idag för parkering, ca 12 platser försvinner. En parkeringsstudie som genomfördes våren 2002 visar att kvarvarande parkering väl tillgodoser efterfrågan på besöksparkering och att bortfallet huvudsakligen drabbar långtidsparkerade i området. Den planerade gatumiljöupprustningen för Hjälmarsvägen ger ett parkeringstillskott som mer än väl täcker bortfallet. Kontoret bedömer att parkeringsförhållandena blir acceptabla även efter genomförandet av projekten. Centrumparkeringen föreslås utgöra en parkeringsfastighet i stället för gatumark som i dag.

Offentliga rummet

Det föreslagna projektet angränsar till kulturskyddade Årsta torg. Huset är anpassat i höjd och läge för att inte dominera över bebyggelsen kring Årsta torg.

Tillgänglighet

De nya bostäderna är tänkta för äldre människor, varför byggherren ställer särskilda krav på tillgänglighet till och handikappanpassning av bostäderna.

Näringsliv och jobb i regionen

Ett tillskott av bostäder vid Årsta torg kan antas vara positiv för handeln kring torget, som idag har problem med sviktande underlag.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Behandling av förorenade massor	-4,8
Ledningsflytt	-0,5
Anläggning av parkvägar med belysning	-0,9
Projektledning, administration mm	-0,5
Ombyggnad Hjälmarsvägen	-10
Övrigt + reserv	-0,8
Summa utgifter	-17,5
Inkomster	
Markförsäljning	Ca 16,5
Upplåtelse av offentlig platsmark	0,2
Summa inkomster	16,7

Sammanställning	
Resultat	-0,8
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	-0,02
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,44
Exploateringsgrad	1,43

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 17,5 mnkr. Utgifterna avser främst hantering av förorenade massor, flytt av ledningar, anläggning av parkvägar samt gatumiljöupprustning av Hjälmarsvägen.

Ett separat genomförandebeslut för ombyggnaden av Hjälmarsvägen kommer att tas till nämnden under våren. En uppskattning av kostnaden för vägombyggnaden är 19 mnkr. Ombyggnaden föreslås finansieras genom överskotten från denna försäljning och två ytterligare två Årstagluggar som markanvisades samtidigt med Årsjön och som beräknas få färdiga planer inom ett år (Gullmaren och Storsjövägen).

Kontoret kommer att föreslå att hanteringen av de förorenade massorna finansieras ur miljömiljarden. Om det beviljas (slutligen genom beslut i kommunfullmäktige) får projektet således en intäkt som motsvarar saneringskostnaden (ca 4,5 mnkr).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 17,5 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,225 mnkr i löpande prisnivå.

Investeringsinkomsterna kommer från upplåtelsen av offentlig plats för byggetableringen. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Åk t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,22	-0,5	-7,5	-9,1	-0,05	0	-17,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0	0	0,05	0,1	0,05	0	0,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,22	-0,5	-7,45	-9	0	0	-17,3
Försäljningsinkomst			17,6				

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2003 och förslag till budget 2004 med inriktning för 2005-2006.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas minska i och med projektets genomförande eftersom parkeringen och vägslingan, vilka tidigare varit gatumark, nu blir kvartersmark. Staden kommer i stället att få intäkter från parkeringsarrendet på ca 80 000 kr per år.

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

Den planerade miljöupprustningen av Hjälmarsvägen innebär en viss ökning av driftskostnaderna. Det kommer att redovisas i det kommande genomförandebeslutet för vägombyggnaden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hanteringen av förorenade massor

Erfarenhetsmässigt är det svårt att bedöma kostnaderna för hantering av föroreningar i marklager. Kontoret bedömer att kostnaderna bör understiga 3,5 mnkr, men föreslår ändå en reserv på 1 mnkr, alltså sammanlagt 4,5 mnkr.

I övrigt ser kontoret inga faktorer som bör försena eller fördyra projektet i någon högre grad.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet innebär en god komplettering av stadsmiljön i Årsta på i huvudsak hårdgjord mark. Kontoret bedömer att intrånget i parkmark är marginellt till ytan och marken kommer även fortsättningsvis till stor del att vara grönt, om än som tomtmark. Det avsmalnade tomtavsnittet kompenseras samtidigt med en standardhöjning av gång- och cykelvägen.

Hantering av förorenade massor innebär en stor kostnad och mycket extraarbete för kontoret. Det här projektet är ett pilotprojekt avseende både stadens rutiner och i bedömningen av vilka markföroreningsnivåer som är ofarliga och acceptabla invid bostäder i en stockholmsmiljö. De nya rutinerna och nivåerna beräknas kunna bespara staden stora utgifter och mycket tid i andra projekt.

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

Markförsäljningen ger inkomster på ca 16,5 mnkr. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 17,5 mnkr och investeringsinkomster om 0,225 mnkr.

SLUT