



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

2004-04-14

Dnr 2002-512-13625

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder vid Skärholmens
Gårdsväg i Skärholmen med HSB Bostad AB. Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförande av exploatering för bostäder vid Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen omfattande investeringsutgifter om ca 18,4 mnkr och intäkter från tomträttsupplåtelse om 19,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med HSB Bostad AB avseende bostadsexploatering vid Skärholmens Gårdsväg.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

HSB Bostad AB planerar bygga ca 150 lgh vid Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen. Detaljplanen har varit utställd under mars 2004 och förväntas antas under försommaren 2004. Bostadsprojektet skall indelas i två etapper. Två fastigheter bildas samt en gemensamhetsanläggning för tillfart, angöring och parkeringar. Fastigheterna skall upplåtas med tomträtt. I första etappen uppförs 4 punkthus mot Ekholmsvägen och i den andra etappen

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse,
Skärholmens Gårdsväg, Skärholmen 2:1, del av.

Bilaga 2: Utställningsutlåtande, stadsbyggnadskontoret, daterat 2004-04-15.

S

12 tvåvåningshus mot naturområdet Skärholmsdalen. Marken för projektet består huvudsakligen av en grusplan (Skärholmens Bollplan) samt släntmark för bollplanen samt slänt mot Ekholmsvägen.

Ekholmsvägen skall smalnast av och trädplantering anläggas mellan gångbanan och körbanan. Skärholmens Gårdsväg utläggs till gatemark förbi bostadsprojektet och höjs från Vårbergsbackarna till efter bostadsprojektet för att erhålla bättre gatulutning samt minska slänthöjder och få mindre brant uppfart till området. Naturområde norr om bostadsprojektet och parkområde söder om Vårholmsbackarna iordningställs för lek- och bollsport mm. Som kompensation för den ianspråktaga bollplanen erhåller idrottsnämnden medel för upprustning av en fullstor bollplan vid Vårbergs IP med bl a konstgräs. Av idrottsnämnden föreslagen bollplan vid Sättra Bollplan samt påbörjad detaljplaneutredning för upprustning av Skärholmsdalen föreslås utgå ur aktuellt projektet då dessa berörs av utredningar för bebyggelse längs Skärholmsvägen samt naturreservatsbildning för Sättraskogen.

Projektet innebär investeringsutgifter om ca 18,4 mnkr och inkomster av tomträttsupplåtelse om ca 19,3 mnkr. Därav skall idrottsnämnden erhålla 8 mnkr för bollplan vid Vårbergs IP.



UTLÅTANDE

Bakgrund

HSB Bostads AB planerar att bygga ca 150 lägenheter i flerbostadshus vid Skärholmens Gårdsväg. Detaljplan, S-Dp 2002-06129-54 för bostäder vid Skärholmens Gårdsväg godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 2003-09-30.

Tidigare beslut

GfN Markanvisning 2001-09-21

SbN StartPM 2002-09-26

Sbk Programsamråd 2002-11-06

GfN Programremiss 2002-12-17

SbN Program för detaljplan 2003-03-13

Sbk Detaljplanesamråd 2003-08-27

GfN Detaljplaneremiss S-Dp 2003-09-30

Sbk utställning av detaljplan mars 2004

SbN antagande av detaljplan försommaren 2004

Beskrivning av projektet

HSB Bostad AB planerar att vid Skärholmens Gårdsväg på nuvarande Skärholmens bollplan uppföra sammanlagt ca 150 lgh. Ca 90 lgh byggs i 4 punkthus och ca 60 lgh i 12 tvåvånings hus (flerbostadshus). Punkthusen ligger i slänten längs Ekholmsvägen som smalnar av till 7 m köryta med trädplantering mellan gångbanan och gatan. Låghusen ligger mot Skärholmsdalen på den plana grusytan samt mindre del av släntmark tillhörande planen som fylls upp. Entréer till punkthusen och tillfart till området sker från Skärholmens Gårdsväg. Området indelas i två fastigheter samt en gemensamhetsanläggning mitt i området för parkeringar och tillfart. Parkeringen anordnas som markparkering och antalet parkeringsplatser skall lägst vara 0,7 bilpl/lgh enligt stadens riktlinjer.

Marken skall upplåtas med tomträtt enligt beslut i GfN 2002-12-17.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering har upprättats med HSB Bostad AB för bostadsrättslägenheter, **bilaga 1**. Preliminärt förslag till tomträttsavtal bifogas överenskommelsen där den preliminära bruttoarenan uppgår till ca 12 550 m² BTA och tomträttsavgälden till 703 000 kronor/år. Bostadsareor och avgäld justeras inför tomträttsupplåtelsen när bygglovhandlingar föreligger.

Upplåtelsedagen för tomträtten skall bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Tillträde till fastigheten skall bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft. Avgäld skall utgå med 56 kr/m² BTA eller enligt det beslut som fattas av kommunfullmäktige.

S

I projektet skall inrymmas två gruppbestäder med vardera 6 st enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen. Totalt omfattar gruppbestäderna ca 800 m².

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget ombesörjer rivning av omklädningsbyggnaden. Rivning och omhändertagandet av ev. miljöfarligt material bekostas av staden. Något miljöfarligt material anses inte finnas i byggnaden enligt en preliminär undersökning.

Bolaget svarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom området från påträffade markföroreningar enligt av HSB utförd markmiljöundersökning. Staden ansvarar för sanering av ev. markföroreningar utöver de i rapporten angivna i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas för bostadsbebyggelse.

Staden och HSB skall samordna sina arbeten längs Ekholmsvägen där bolaget skall schakta och bygga i vägslänten och staden utföra ledningsflyttning, avsmalning av gatan och trädplantering.

Skärholmens Gårdsväg skall fyllas upp förbi projektet för att minska lutningen på gatan från Vårholmsbackarna och för bättre anpassning av uppfarten till bostadsområdet. Uppfyllnaden minskar även det dominanta intrycket av slänten vid bostadsbebyggelsen och minskar även lutningen något på gångvägen mot Skärholmsdalen. HSB skall ersätta staden med 500 000 kronor för den höjning som orsakas av bostadsprojektet.

Under byggtiden medges tillfällig infart från Vårholmsbackarna enl. bestämmelserna i avtalet.

Öster om projektet planerar staden en dagvattenanläggning med damm som skall ha förbindelse med Skärholmsbäcken. Dagvatten skall tillföras anläggningen från projektet som därvid får bättre vattentillgång.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga bestämmelser om program för ekologiskt byggande, dagvattenhantering och tillgänglighet i utemiljön.

Genomförande av bostadsprojektet och tidsplan

Byggstart planeras till hösten 2004 med en första inflyttning våren 2006 om tidplanen för detaljplanen kan hållas. Punkthusen vid Ekholmsvägen uppförs i en första etapp och därefter startas etappen med låghusen. Ombyggnaden av de närliggande allmänna anläggningarna skall vara färdiga vid inflyttningen.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Bostäderna påverkas av buller från främst Ekholmsvägen, dock beräknas inte särskilda bullerskyddsåtgärder erfordras för projektet.

Bostadskvarteret får en bra bostadsmiljö med planterade gårdsytor och närhet till service och kommunikationer i Skärholmens centrum. Antalet punkthus har under planarbetet minskats från fem till fyra för att inte hindra utsikt och solinsläpp från söder.

Kompensation av grönyta och bollplanen

Den ianspråktaga marken består av en brantare slänt mot gata, en större grusplan (bollplanen) samt släntmark för bollplanen. I Skärholmsdalen har vattenanläggningen Skärholmsbäcken anlagts vartill dagvatten förs från bostadsprojektet för att öka vattenflödet i bäcken.

Som kompensationen för bollplanen betonade gatu- och fastighetsnämnden 2002-12-17 att bollplanen skall kompenseras genom utökning och upprustning av antingen Sätra IP eller Vårbergs IP samt att ytor för spontanidrott för de yngre barnen skall finnas i närområdet. Vidare skall upprustningen tidsmässigt samordnas med bostadsprojektet.

Idrottsnämnden beslutade 2003-08-26 som svar på detaljplaneremissen att kompensation skall ske med en ny 11-mannaplan med konstgräs invid Sätra Bollplan samt en uppgradering av naturgräsplanen på Vårbergs idrottsplats till en fullstor konstgräsplan. Vidare rekommenderades uppförande av en närbollplan för lek och spontanidrott.

I planförslaget har inlagts en mindre bollplan norr om projektet som kan nyttjas för bollekar, midsommarfester etc. Genom den sluttande terrängen kan också skidbacke/pulkabacke anordnas för de yngre barnen.

På södra sidan av Vårholmsbackarna finns en parkyta som också planeras upprustas för spontanlek och spel. En planare yta motsvarande en mindre bollplan kan erhållas. Förutom iordningställandet av en plan planeras kompletterade vegetation och anordningar för spel och utevistelse.

På Ekholmshöjden strax söder om bebyggelsen finns en större lekpark med bollplaner som nyligen upprustats med medel från ytterstadssatsningen. Vid Lillholmskolan, väster om projektet har bollplanen återställts efter att skolbarackerna på bollplanen rivits. Denna får användas under icke skoltid av allmänheten.

Parkering

Parkeringen förläggs inom kvarteret som markparkering. Ev. utförs carportar. Angöringen till samtliga byggnader och parkeringen sker från Skärholmens Gårdsväg.

Offentliga rummet

Punkthusbebyggelsen kantar Ekholmsvägen och låghusen ligger på den planare ytan mot Skärholmsdalen. De nya bostäderna påverkar inte närliggande hus i större grad då de ligger norr och öster om närmaste bostadshusen och därtill på en lägre marknivå. Husen har dels anpassats till den högre bebyggelsen i söder på Ekholmshöjden dels småhusbebyggelsen längs Vårholmsbackarna väster om projektet.

Måluppfyllelse

Bebyggelsen utgör ett viktigt tillskott av lägenheter med hiss och handikappvänliga entréer samt av låghus med god markkontakt. Bostäderna ligger nära service, kommunikationer och större rekreationsområde.

Näringsliv och jobb i regionen

Skärholmens centrum och Kungens Kurvaområdet ligger inom närområdet. Företagen i området sysselsätter många personer inom handel, administration, skolor mm. Skärholmen – Kungen Kurvaområdets utveckling beräknas fortsätta och ge möjligheter till arbeten med många olika yrkesinriktningar.

Genomförande av bollplaner som kompensation samt inrättande av naturreservat för Sätmaskogen

Kontoret har i enlighet med detaljplaneprogrammet tagit upp medel i budgeten för två bollplaner som kompensation till idrottsförvaltningen för ianspråktagandet av Skärholmens bollplan samt utförandet av en mindre bollplan norr om bostadsprojektet.

Detaljplanearbete har även påbörjats, i enlighet med programmet, för Skärholmsdalen med förslag att Skärholmens Gårdsväg utläggs som gata ner till Skärholmens Gård. Nuvarande bilväg genom trädgården till gården föreslås tas bort. Biltrafiken föreslås ledas till den idag enkelriktade vägen till den allmänna bryggan samt Fiskarfjärdens båtklubb, som breddas något för en dubbelriktad trafik. Därtill planeras olika upprustningar av gångvägar och naturytor i Skärholmsdalen. Parkeringsplats för gården samt för besökare till friområdet färdigställdes under år 2003 nära Skärholmens Gård.

Nämnden godkände 2003-12-09 redovisningen av de parallella uppdrag som utförts för Skärholmsområdet för tillskapande av ny bebyggelse och anförde bl a att: "Bostadsprojekteringen för (stadsdelsnämnds)området har inriktningen att minst 3000 nya bostäder tillskapas i området. Skärholmsvägen befrias från både genomfarts- och tungtrafik."

Vidare gavs kontoret i uppdrag att skyndsamt återkomma med ställningstagande till de tre parallella uppdragen samt förslag till naturreservatsbildning i Sätmaskogen och därtill föreslå markanvisningar.

S

Den av idrottsnämnden begärda bollplanen invid Sättra Bollplan påverkas både av utredningen för bostäder längs Skärholmsvägen och naturreservatsavgränsningen för Sättraskogen.

Betr. Skärholmsdalen bör övervägas om detaljplane arbetet skall fortsätta, samordnas med naturreservatsutredningen eller helt ingå i denna.

Kontoret föreslår därför att den föreslagna 11-mannaplanen vid Sättra Bollplan nära Skärholmsvägen samt planutredningen för Skärholmsdalen utgår ur aktuellt projekt så att detta kan fullföljas och avslutas inom en rimlig tidsperiod. Budgeten har därför i det följande anpassats till att omfatta endast bostadsprojektet och de åtgärder i närområdet som beskrivits ovan.

Upprustningen av bollplanen vid Vårbergs IP samt närlek- och bollplaner vid Vårholmsbackarna och strax norr om bebyggelsen skall som planerat genomföras inom projektets ram.

Ekonomi

Kalkylen baseras på tomträttsupplåtelse av marken för bostäderna. Nedan redovisas en exploateringskalkyl samt de budgetmässiga konsekvenserna med ovan angivna ändringar i avgränsningen av projektet.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning, administration, fastighetsbildning	-1,2
Bollplan med konstgräs, Vårbergs IP	-8,0
Skärholmens Gårdsväg, gatubyggnad, GC-väg, gräsbollplan mm	-3,4
Ekholmsvägen, avsmalning, ledningsflytt o trädplantering	-3,7
Cirkulationsplats Vårholmsbackarna	-0,3
Park vid Vårholmsbackarna	-1,0
Belysningsupprustning o. reserv	-0,8
Summa utgifter:	-18,4
Inkomster: (+)	
Avgäldsunderlag bostäder	18,8
HSBs andel av uppfyllnad för Skärholmens Gårdsväg	0,5
Summa inkomster:	19,3
Resultat:	0,9
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹ (tkr)	7
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	79
Exploateringsgrad	0,4

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförande beräknas till ca 18,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack. t.o.m 2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,8	-2,6	-12,4	-2,4	-0,2	-18,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2004 samt i nämndens förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007 finns medel upptagna.

Utgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vatten ABs budget och ev utgifter för fjärrvärme via Fortum Fjärrvärme.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas öka med ca 26 000 kr/år som en följd av den totalt ökade gatu- och gångvägsarean. För Skärholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna öka med ca 80 000 kr/år, den nya närbollplanen och parken vid Vårholmsbackarna inräknad.

Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 1,2 mnkr/ år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Kapitalkostnad	
-ränta(-)	-0,9
-avskrivning (-)	-0,3

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Trots markundersökningar finns risker att föroreningar påträffas, framförallt där arbeten utförs i anslutning till befintlig gata.

Detaljplanen har varit utställd under mars 2004. Risk finns alltid för förseningar i detaljplane processen och överklagande av planen. Därvid kan byggstarten komma att försenas för projektet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet om totalt ca 150 lgh är ett välkommet bostadstillskott i Skärholmen. Bostäderna ligger nära Skärholmens centrum med service och allmänna kommunikationer. Projektet innehåller både högre bostadshus och tvåvåningshus. Byggnaderna har fin utsikt mot och ligger nära rekreationsområdet Skärholmsdalen.

Såväl den kuperade terrängen som den uppfyllda grusplanen kräver anpassningar av tillfarter, gångvägar och intilliggande parkytor. Stor vikt har lagts vid inplacering av byggnaderna och av utomhusmiljön. Projektet bedöms vara kvalitetshöjande för området.

Nämnden beslutade i december 2003 att kontoret inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde skall utreda nya bostadslägen och lägga fram förslag till markanvisningar, bl a längs Skärholmsvägen, samt förslag till naturreservatsbildning för Sätmaskogen. Då tidigare plane rad bollplan invid Sättra Bollplan samt detaljplanarbetet för upprustning av Skärholmsdalen berörs av ovannämnda utredningar förslår kontoret att dessa utgår ur aktuellt bostadsprojekt för Skärholmens Gårdsväg och att budgeten anpassas till det avgränsade projektet. Bollplanen samt upprustningen av Skärholmsdalen bör tas med som angelägna åtgärder i kommande utredningar samt budgetförslag.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering för bostäder vid Skärholmens Gårdsväg, samt godkänner investeringsutgiften om ca 18,4 mnkr och intäkter från tomträttsupplåtelse om ca 19,3 mnkr.

SLUT