



Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2004-05-14

Dnr:2002-512-03186

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten
Älvsjö 1:1 i Vantör med Riksbyggen ekonomisk förening och med
Järntorget mark och byggnads AB.**

Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering vid Hagsätra IP i Vantör omfattande investeringsutgifter om ca 10 mnkr och försäljningsinkomster om ca 25 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Genomförandebeslut.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse mellan gatu- och fastighetsnämnden och Järntorget Mark och Byggnads AB samt Riksbyggen Ekonomisk förening avseende byggande av bostäder invid Hagsätra IP.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i maj 2001 att markanvisa områden inom delar av Hagsätra idrottsplats för bostadsbebyggelse till Järntorget och till Riksbyggen. Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram. Denna innehåller på Riksbyggens del ca 74 bostadslägenheter i 6 punkthus och på Järntorget del drygt 40 bostadslägenheter i 3 trevåningshus och 22 småhus.

Markområdena skall efter fastighetsbildning överlåtas med äganderätt till Järntorget respektive Riksbyggen.

Planen innehåller vidare byggrätter för bl.a. omklädningsbyggnad, ishall, bollplaner och parkering för Idrottsförvaltningen på Hagsätra Ip.

Idrottsförvaltningen anlägger konstgräsplan och grusplan för fotboll, samt ny omklädningsbyggnad och parkering. Detta finansieras med budgetöverföring. För ishallen finns för närvarande ingen finansiering. Järntorget och Riksbyggens åtaganden inskränker sig till byggande av bostäderna inom respektive område. Gatu- och fastighetskontoret ansvarar för byggande av gator, parker samt gång- och cykelvägar.

Överenskommelse om exploatering har tecknats med bolagen på sedvanliga villkor, vilka reglerar marköverlåtelse, genomförande och övriga villkor, se bilaga 1 och 2.

Genomförandebeslut avser investeringsutgifter om ca 10 mnkr, exklusive idrottsförvaltningens utgifter om ca 17.5 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2002-01-21.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i maj 2001 att markanvisa områden inom delar av Hagsätra idrottsplats för bostadsbebyggelse till Järntorget Mark och byggnads AB (nedan kallad Järntorget) och till Riksbyggen Ekonomisk förening (nedan kallad Riksbyggen). Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram. Detaljplanen kommer att redovisas för antagande i stadsbyggnadsnämnden augusti 2004. Planen innehåller på Riksbyggens del ca 74 bostadslägenheter i 6 punkthus och på Järntorget del drygt 40 bostadslägenheter i 3 trevåningshus och 22 småhus.

Staden äger all mark som efter fastighetsbildning överlåts med äganderätt till Järntorget respektive Riksbyggen.

Detaljplanen innehåller vidare byggrätter för bl.a. omklädningsbyggnad, ishall, bollplaner och parkering för Idrottsförvaltningen på Hagsätra Ip.

Idrottsförvaltningen anlägger konstgräsplan och grusplan för fotboll, samt ny omklädningsbyggnad och parkering. Detta finansieras med budgetöverföring. För ishallen finns för närvarande ingen finansiering. Järntorget och Riksbyggens åtaganden inskränker sig till byggande av bostäderna inom respektive område. Gatu- och fastighetskontoret ansvarar för byggande av gator, parker samt gång- och cykelvägar.

Tidigare beslut

Markanvisning gfn inkl. godk. av markanvisningsavtal:	2001-05-15
Start-PM, sbn:	2002-04-09
Remiss av programförslag, svar gfn:	2002-11-12
Remiss av planförslag, idn:	2003-08-05
Remiss av planförslag, gfk, genom delegation	2003-09-12

Detaljplanen ställdes ut 15/3-16/4 2004 och skall redovisas för godkännande i stadsbyggnadsnämnden 12 augusti 2004, varefter den kan vinna laga kraft.

Beskrivning av projektet

Projektet innehåller byggande av ca 110 bostadslägenheter i både flerfamiljshus och i småhus. Stor vikt har i planarbetet lagts på att anpassa området för det buller som förekommer från Nynäsbanan och Magelungsvägen, samt byggnadernas inpassning i terrängen. Ett antal gamla fina ekar finns inom idrottsplatsens område, för vilka särskild hänsyn skall tas.



Projektet möjliggör att Hagsätra Ip rustas upp för de intäkter som staden får för markförsäljningen. De större åtgärder som är aktuella är först iordningsställande av konstgräs och syntetbelagda friidrottsbanor på nuvarande konstgräsplan samt utbyggnad av befintlig omklädningsbyggnad. Sedan kommer en upprustning av grusfotbollsplanerna. Att se till att den belysning som finns för bollplanerna inte stör bostäderna kommer att bli en aktuell fråga under projektets utbyggnad. Detaljplanen medger även en utbyggnad av en inomhushall för ishockey. För den finns idag ingen finansiering.

Gatu- och fastighetskontorets åtgärder i projektet är att bygga om Hagsättravägen för ökad trafiksäkerhet, med upphöjda övergångsställen mm. Vidare anlägger kontoret park samt gång- och cykelbanor genom området och bygger om idrottsplatsens parkering för att skapa större parkyta mot Hagsättravägen.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har träffat överenskommelse om exploatering med bolagen med utgångspunkt från markanvisningsavtalen. Överenskommelserna, se bilaga 1 och 2, reglerar bl.a. att markområdena för bostadsändamål enligt planen skall förvärfvas av Järntorget respektive Riksbyggen efter fastighetsbildningen. Bolagen tillträder marken vid fastighetsbildningen, utom den del som utgörs av Järntorget trevåningshus. Denna mark tillträder Järntorget sex månader efter lagakraftvunnen fastighetsbildning.

I övrigt följer överenskommelsen om exploatering sedvanliga villkor.

Riksbyggen och Järntorget har för sin del godkänt respektive överenskommelse om exploatering.

Stadens expertråd har godkänt ärendet i "Promemoria 2002-01-15" den 21 jan 2002.

Genomförande och tidsplan

Stadsbyggnadskontoret kommer att redovisa detaljplanen för antagande i stadsbyggnadsnämnden augusti 2004.

Riksbyggen och Järntorget planerar sin byggstart för bostäder under september/oktober 2004, med första inflytt under hösten 2005. Järntorget's flerfamiljshus planeras att byggstartas 6 månader efter deras småhus.

Idrottsförvaltningen planerar att under november 2004 till augusti 2005 iordningställa konstgräsplanen, friidrottsbanorna och utbyggnaden av omklädningsbyggnaden. Hösten 2005 till våren 2006 kommer de att upprusta grusfotbollsplanerna. Ingen tidplan finns i nuläget för utbyggnad av ishockeyhallen.

Gatu- och fastighetskontoret kommer under hösten 2004 till våren 2006 att bygga om Hagsätravägen samt anlägga parkväg och park. Dessutom kommer parkeringen att rivras och nyanläggas i annat läge.

Osäkerhet i tidplan gäller främst överklagande av detaljplanen. I övrigt bedöms det idag inte finnas några faktorer som kan försena projektet i någon högre grad.

Konsekvenser av projektet

Projektet medger att ca 110 bostadslägenheter kan byggas på den mark som idrottsförvaltningen inte nyttjar. Hagsätra idrottsplats kan rustas och få ökat användande med konstgräsplanen. Hagsätravägen kan för exploateringsmedel byggas om för ökad trafiksäkerhet.

Ett sammanhållet parkstråk kan skapas då parkeringen utmed Hagsätravägen flyttas närmre idrottsplatsen. Den yta som tas i anspråk för bebyggelse består av en grund till en gammal tennisbana och en gräsyta, till vilka idag endast besökare till idrottsplatsen har tillträde.

Tillgängligheten till bostäderna inom området studeras vidare under bygglovsskedet. För Järntorget del gäller detta bl.a. bredd och lutning samt vilplan på ramper för rullstolsburna vid entréer till enfamiljshusen. Järntorget sakkunnige i tillgänglighetsfrågor har redovisat ett förslag som accepterats av stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning. Förslaget innebär att utrymmet utanför entrén skall vara tillräckligt stort för byte från utomhusrullstol till inomhusrullstol. Plats för lyftbord och för förvaring av rullstol skall finnas vid entrén.

Kontoret bedömer att projektet kommer att leda till ett bättre nyttjande av idrottsplatsen då konstgräsplanen mm förlänger säsongen för nyttjande. Ett effektivt markutnyttjande skapas då bostäder kan byggas på de markområden som idag inte används. Vidare kommer ett sammanhållet parkstråk att skapas utmed Hagsåtravägen. Trafiksäkerheten kommer att ökas med lägre hastigheter och långsgående parkeringsfickor, upphöjda övergångsställen mm.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-0.3
Projektering	-0.5
Anläggning	-7.0
Övrigt	-1.7
Summa utgifter	-9.5
Inkomster	
Markförsäljning	25.045
Summa inkomster	25.045
Sammanställning	
Resultat	15.545
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0.132
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0.065
Exploateringsgrad	0.14

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 10 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och park mm.

Marken kommer att försäljas. Inkomsterna beräknas till ca 25 mnkr.

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

Idrottsförvaltningens utgifter uppgår till 17.5 mnkr och fördelas enligt:

Utgifter (-)	
Konstgräs fotbollsplan, friidrottsytor och planbelysning	-8.0
Upprustning av grusfotbollsplanen	-1.5
Nya omklädningsrum och upprustning av omklädningsbyggnaden	-6.5
Parkeringsplats nybyggnad	-1.5

Idrottsförvaltningens har via budgetöverföring fått täckning för dessa utgifter, enligt beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2004-04-29 rörande Tertial 1/2004. Projektets ekonomi får anses godtagbart. Exklusive idrottsförvaltningens kostnader ger projektet ett överskott.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 10 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 25 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0.2	-2.5	-4.3	-2.9			
Inkomster (exkl. försäljning)	0	0	0	0			
Nettoutgift (-) / -inkomst	-0.2	-2.5	-4.3	-2.9			-9.9
Försäljningsinkomst		25.045					25.0

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

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter vara oförändrade. Hagsåtravägen finns redan idag och den byggs om till ny standard. Huvuddelen av den park som skapas finns inom idrottsförvaltningens fastighet. För Vantör stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna marginellt ökas. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 595 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	-
Kapitalkostnad	-595
-ränta (-)	-372
-avskrivning (-)	-223
Drift och underhåll Sdn (-)	-

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet i tidplan gäller främst överklagande av detaljplanen. De bullerproblem som hanterats i projektet bedöms kunna klaras av. Som alltid finns risk att finna förorenad mark, även om prover tagits. I övrigt bedöms det idag inte finnas några faktorer som kan försena eller fördyra projektet i någon högre grad.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet uppfyller stadens mål att nya bostäders skall tillkomma på redan ianspråktagen mark. Ett tillskott på drygt hundra lägenheter ges och samtidigt skapas förutsättningar att rusta Hagsätra Ip, samt gata och park för exploateringsmedel.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 10 mnkr. exklusive idrottsförvaltningens utgifter om ca 17.5 mnkr.

SLUT