



Handläggare: Rebecca Westring
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 12
e-mail: rebecca.westring@gfk.stockholm.se

2005-02-21

Dnr: 04-512-4166

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ny detaljplan för bostäder inom del av Årsta 1:1 vid kv Jullovet i Liseberg. Remiss av planförslag. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för område vid kv Jullovet i Liseberg, S-Dp 2004-04194-54.
2. Nämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om 2,3 mnkr och försäljningsinkomst om 3,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och Småa AB avseende del av fastigheten Årsta 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av Årsta 1:1 vid kv Jullovet i Liseberg. Förslaget innebär att 10 bostadsrättsradhus uppförs på mark som i dag är idrottsmark intill Lisebergs bollplan.

Småa AB ska förvärva marken enligt det markanvisningsbeslut som fattades 2004-01-27. Köpeskillingen beräknas bli ca 3,8 mnkr. Investeringsutgifterna uppgår till ca 6,8 mnkr där den största utgiftsposten är 4,5 mnkr till upprustning av den återstående delen av Lisebergs bollplan för anläggning av konstgräs, löparbanor, längdhoppsgrop m m. Upprustningen finansieras via IdNs budget efter en budgetreglering mellan GFN och IdN. Investeringsmedel för upprustning av bollplanen var en förutsättning för idrottsförvaltningens samtycke till markanvisningen.

5

Kontoret föreslår att farthinder anläggs på Götalandsvägen för att öka trafik-säkerheten. Projektet medför ett underskott för staden på ca 3 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av Årsta 1:1 vid kv Jullovet i Liseberg. Remissen ska besvaras senast den 21 februari 2005. Stadsbyggnadskontoret avvaktar med att sammanställa remissvaren till dess GFN behandlat frågan.



GFN beslutade 2004-01-27 att anvisa en del av Lisebergs bollplan (Årsta 1:1) för uppförande av 10 radhus till Småa AB som efter fastighetsbildning ska förvärva marken i enlighet med det avtal Småa AB har med staden.

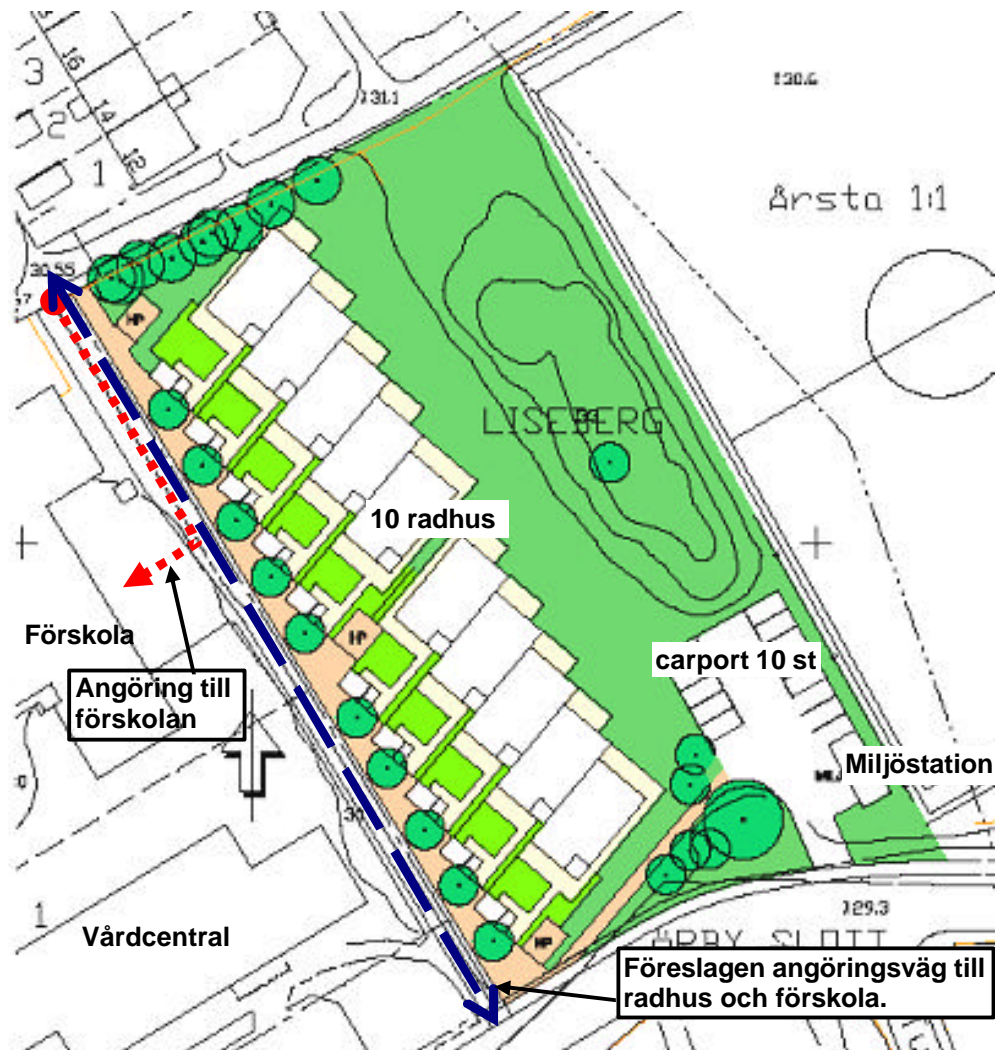
En förutsättning för idrottsförvaltningens samtycke till markanvisningen är att projektet bekostar en upprustning av Lisebergs bollplan med en ny konstgräsyta, löparbana och hoppgröp m m för spontanidrottens behov. Kostnaden för detta beräknas uppgå till 4,5 mnkr och IdN fattade inriktningsbeslut 2004-05-17 med hemställan hos KF om att nämnden tillförs 4,5 mnkr i investeringsbudgeten.

Tidigare beslut

GFN 2004-01-27	Markanvisning för 10 radhuslägenheter till Småa AB,
IdN 2004-05-17	Inriktningsbeslut om anläggande av konstgräsplan på Lisebergs bollplan. Hemställan om tillförsel om 4,5 miljoner i investeringsbudgeten från exploateringsprojektet.
SbN 2004-04-01	Start-PM för ny detaljplan för del av Årsta 1:1 vid kv Jullovet i Liseberg.

Detaljplaneförslag

Tio radhus i två våningar föreslås uppföras på en del av Lisebergs bollplan. Angöring till radhusen föreslås ske samordnat med förskolan som idag har sin angöring från Sylvestergatan. På kvarteretsmarken i det läge där det idag finns en gångväg anläggs en angöringsgata samt en allmänt tillgänglig gångväg.



Illustrationsplan över den nya bebyggelsen.

I anslutning till miljöstationen i områdets sydöstra del planeras carportar och gästparkering.

Ett markbyte med Jullovet 1, som ägs av Kommanditbolaget Josefina Ö, föreslås så att den del av angöringsgatan som ligger på Jullovet 1 förs till den nya radhusfastigheten och parkmarken mellan Götalandsvägen och vårdcentralen regleras in i Jullovet 1. Området nyttjas idag av vårdcentralen till angöring och parkering.

Tillgänglighet

De nya byggnaderna, samt deras komplementtytor och utemiljöer, ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det finns möjlighet att vid behov anlägga handikapparkering på tre olika platser utmed angöringsgatan.

Miljökonsekvenser och påverkan på barn

-Påverkan på rekreationsvärden

Området är en del av idrottsområdet vid Lisebergs bollplan och utgörs av en grusyta med en omklädningsbyggnad och en gräsbevuxen kulle. Grusytan används inte för bollspel i någon organiserad form utan snarare för parkering och försäljning de dagar bollplanen nyttjas för evenemang. Planförslaget innebär att dessa komplementtytor i anslutning till bollplanen tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Idrottsförvaltningen anser att de täcker sitt behov av parkering för den reguljära verksamheten på bollplanen med de platser som projekterats inom den yta de förfogar över vid bollplanen. För olika evenemang klarar de inte att lösa parkeringsbehovet inom egen mark. Vid sådana tillfällen belastas gatorna inom närområdet av tillkommande bilar.

-Trafik och buller

Planförslaget påverkar inte trafiken i området i någon nämnvärd omfattning. Den upprustning av Lisebergs bollplan som finansieras av projektet och som utförs av idrottsförvaltningen kommer att påverka trafiken i området. I och med att planen får konstgräs kommer den att kunna användas mer.

De boende i närområdet har vid flera tillfällen hört av sig till kontoret och önskat att farthinder uppförs på Götalandsvägen. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/h. Kontoret föreslår att farthinder i form av avsmalningar av gatan uppförs för att få ner hastigheten i anslutning till bollplanen för att öka trafik-säkerheten.

-Påverkan på barn

Kullen inom planområdet används av de minsta barnen till pulkaåkning när det finns snö. Kullen kommer att finnas kvar och säkert även fortsättningsvis vara pulkabacke, men de barn som idag har tillgång till den kommer inte att ha samma möjligheter att vara där när området blir privatägt av den bostadsrättsförening som radhusen kommer att utgöra. Det finns dock andra pulkabackar i närområdet på parkmark.

Kompensation för ianspråkstagen idrottsyta

Projektet bidrar med 4,5 mnkr till upprustningen av den återstående delen av Lisebergs bollplan. Idrottsförvaltningen anlägger konstgräs (60x100 m) för både 7-manna och 11-mannafotboll, löparbanor, längdhoppsgrop, kulstöttningsring och streetbasketplan. Den omklädningsbyggnad som kommer att rivras ska inte ersättas. Idrottsförvaltningen kommer att påbörja anläggningsarbetena under hösten 2005 för att bli klara under våren 2006.

Genomförande och överenskommelse om exploatering

Staden ska teckna överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark med Småa AB. Överlåtelsen är en del av den s k Småa-överenskommelsen

som träffades då staden avvecklade sitt aktieinnehav i Småa AB. Staden säljer marken för en köpeskilling som motsvarar avgäldsunderlaget för bostadsrätter i stadsdelen, 3 064 kr per kvm ljus BTA.

Staden ansvarar för rivning av den omklädningsbyggnad som finns på platsen och för belysning utmed gångvägen. Staden kommer också att anlägga fARTHINDER utmed Götalandsvägen för att öka trafiksäkerheten.

Preliminär tidplan

Antagande av detaljplanen i SbN september 2005

Byggstart november 2005

Tidpunkten för byggstart är beroende av att detaljplanen vinner laga kraft omgående. I markanvisningsskedet var det många närboende som hörde av sig med synpunkter. Hur många som kommer att överklaga ett antagandebeslut går inte att bedöma i dagsläget eftersom samrådtiden ännu inte gått ut.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Upprustning av Lisebergs bollplan	-4,5
Sanering av förorenade massor	-1,1
Iordningställande av mark (rivning m m)	-0,2
Anläggning (belysning, fARTHINDER)	-0,9
Administration, fastighetsbildning m m	-0,1
Summa utgifter	-6,8
Inkomster	
Markförsäljning	3,8
Summa inkomster	3,8
Sammanställning	
Resultat	-3,0
Resultat per lägenhet	-0,3

Projektet ger staden ett underskott på ca 3 mnkr. Inkomsterna från markförsäljningen uppgår till ca 3,8 mnkr och de beräknade sammanlagda utgifterna uppgår till 6,8 mnkr. Huvudparten av utgifterna avser upprustningen av bollplanen. Finansieringen sker ur idrottsnämndens budget efter en budgetreglering mellan GFN och IdN. Eftersom upprustningen är en förutsättning för projektets genomförande redovisas utgifter om 4,5 mnkr i exploateringskalkylen.

I kalkylen finns medel avsatta för en eventuell sanering av förorenade fyllnadsmassor, provtagning är beställd men ännu inte utförd. Om sanering ej blir nödvändig kan projektets resultat förbättras med ca 1 miljon kronor.

Budgetkonsekvenser för GFN

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 2,3 mnkr och försäljningsinkomsten till ca 3,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2005	2006	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-2,1	-2,3
Försäljningsinkomst		3,8	3,8

Kontorets del av utgifterna för projektet finansieras via GFNs investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna för både Enskede-Årsta SdN och GFN beräknas efter genomförandet uppgå till ca 11 tkr per år. Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 85 tkr per år.

Kostnad per år	tkr
Drift och underhåll GFN (-)	-11
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-53
-avskrivning (-)	-32
Drift och underhåll SdN (-)	-11

Risker och osäkerhetsfaktorer

Tidplanen för projektet är beroende av att detaljplanen vinner laga kraft senast under första kvartalet 2006. Småa AB räknar med byggstart senast under andra kvartalet 2006.

Utgifterna för exploateringen som redovisats ovan kan komma att skrivas ned om det visar sig att det inte finns några förorenade massor som behöver omhändertas. Risken för en kostnadsökning på grund av markföroreningar bedöms som mycket liten.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet ger ett underskott för staden på ca 3 mnkr till följd av att projektet skjuter till 4,5 mnkr för en upprustning av Lisebergs bollplan som finansieras via IdNs budget. Vid markanvisningen redovisade kontoret att inkomsten vid en försäljning väntades vara i samma storleksordning som kostnaden för upprustningen och att projektet därmed riskerade att ge ett underskott.

Med de gällande riktlinjerna för försäljning till Småa AB blir inkomsten ca 3,8 mnkr. Kostnader för marksanering och anläggning av farthinder för att öka trafiksäkerheten i anslutning till bollplanen gör att underskottet i projektet blivit större än vad som förutsågs vid markanvisningen.

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

§

Kontoret föreslår att nämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som svar på detaljplaneremissen, godkänner investeringsutgifter om ca 2,3 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med Småa AB och genomföra projektet.

SLUT