



Kontaktperson

Margareta Catasús

Ytterstad

Telefon: 08-508 260 62

margareta.catasus@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

**Överenskommelse om exploatering med Familjebostäder
för bostäder inom del av Enskede gård 1:1 och Frötallen vid
Lindevägen i Enskede gård.
Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Enskede gård 1:1 omfattande investeringsutgifter om 8,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Familjebostäder avseende del av Enskede gård 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

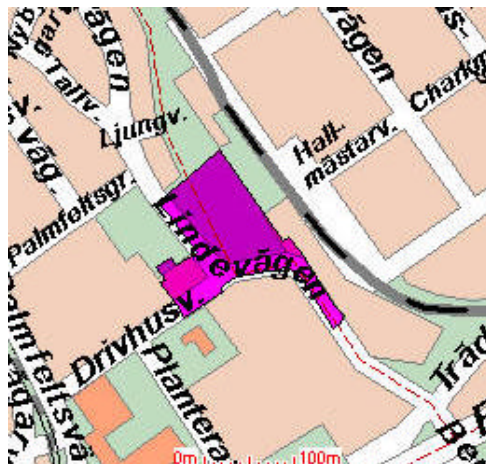
Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Familjebostäder avser att uppföra fyra punkthus i fyra våningar med ca 44 lägenheter på nuvarande parkmark norr om Lindevägen. Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare godkänt kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget S-Dp 2004-05949-54 (2005-04-05). Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och beräknas tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i oktober 2005. Familjebostäder avser att påbörja byggnationen i januari 2006. Överenskommelse om exploatering är ännu inte tecknad. Projektet ger ett mindre underskott för staden. Inkomsterna som avser avgäldsunderlaget uppgår till 7,5 mnkr. Investeringarna bedöms uppgå till 8,6 mnkr. Den största kostnaden om 2,5 mnkr utgörs av flytt av en elnätstation samt kabelomläggning.

Bakgrund



Ungefärligt planområde

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret för uppförande av 44 nya lägenheter inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.m. i Enskede gård. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade mark till Familjebostäder för uppförande av hyresrätter 2004-05-18.

Förslaget innebär att Familjebostäder uppför fyra punkthus i fyra våningar på nuvarande parkmark norr om Lindevägen. Kontoret hade inget att erinra mot bebyggelseförslaget i planremissen 2005-04-05 men föreslog att tillgängligheten mellan handikapparkeringar och entréer studeras ytterligare.

Planområdet ligger mellan Lindevägen och slakthusområdet, i Enskede-Årsta stadsdelsnämndsområde. Det omfattar del av fastigheten Johanneshov 1:1, del av Enskede gård 1:1, Plantskolan 2, del av Sandstuhagen 1 och Frötallen 1. Fastigheterna ägs av staden och Plantskolan 2 innehas med tomträtt av Familjebostäder.

Planen hanteras med normalt planförfarande utan program, då förslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen. Plansamrådet avslutades i april och utställning planeras till september 2005.

Överenskommelse om exploatering

I överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för blivande Frötallen kommer att regleras hur och vad som skall byggas inom det upplåtna markområdet. Familjebostäder AB förbinder sig följa stadens program som finns avseende ekologi, energiförsörjning, dagvatten och utemiljö. Överenskommelsen kommer att följa den mall som tillämpas av kontoret. Tomträttsavtal för bostadsändamål kommer att tecknas.

Genomförande och tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att ställas ut i september, antas i november och vinna laga kraft i början av december. Fastighetsbildning och bygglov handläggs under december. Byggstart är planerad till årsskiftet 2005-2006. Inflyttning planeras till våren 2007.

För kontorets del innebär genomförandet dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal), dels projektering och utförande av park-, gatu- och belysningsåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet.

Projektet kommer att genomföras på sedvanligt sätt där markkontoret handlar upp aktuella entreprenader.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Projektet i sig bedöms inte ha några konsekvenser för miljön. Däremot finns det risk för att buller från slakthusområdet kan verka störande för de nya bostäderna. Enligt gällande planbestämmelser skall verksamhetsutövaren tillse att bullret hålls under gällande riktlinjer.

Trafik

Trafiken längs Lindevägen är av begränsad omfattning. Parkering för befintliga bostäder sker idag dels längs Lindevägen, dels i ett garage öster om Lindevägen.

Parkering för tillkommande bostäder föreslås ske uppdelat i mindre enheter. Sex parkeringsplatser anläggs sydöst om de nya husen, vid infarten till parkeringsgaraget. Ca 16 bilar ryms på fastigheten Plantskolan 2. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Familjebostäder. Invid varje entré finns plats för två bilar. För resterande sex bilar föreslås en parkering norr om de nya byggnaderna. Totalt planeras 32 nya parkeringsplatser, vilket innebär ett parkeringstal om ca 0,7 platser per lägenhet.

Tillgänglighet

Området är något kuperat, med en nivåskillnad på kring fem meter från gatan till den centrala delen. Ny bostadsbebyggelse och utemiljöer ska vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Det är samtidigt viktigt att så många tallar som möjligt kan sparas.

Grönyta (kompensation)

Kompensationsåtgärder föreslås ske i form av en översyn och upprustning av promenadstråket mellan Lindevägen och Palmfeldtsvägen. Dessutom föreslås förbättring av gång- och cykelväg utmed Trädskolevägen mellan Arenavägen och Lindevägen samt en eventuell uppsnyggning av muren mot slakthusområdet.

Ekonomi

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Markvärdet utgörs av avgäldsunderlaget för tomträttsupplåtelsen som är 7,5 mnkr.

Stadens utgifter för iordningsställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, omläggningar av ledningar och elnätstation, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, upprustning av gång- och cykelstråket mellan Träskolevägen och Globenområdet samt åtgärder för grönkompensation. De sammanlagda utgifterna är 8,3 mnkr. Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning och administration	-0,8
Projektering	-0,4
Iordningställande av mark inkl. fastighetsbildning	-3,3
Anläggning	-3,2
Övrigt	-0,6
Summa utgifter	-8,3
Inkomster	
Avgäldsunderlag	7,5
Summa inkomster	7,5
Sammanställning	
Resultat	-0,9
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹ (tkr)	-21
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	-99
Exploateringsgrad	1,0

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 8,3 mnkr, varav 0,5 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst flyttning av en elnätstation och förbättring av gång- och cykelväg.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 7,5 mnkr, som utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Projektet beräknas ge ett mindre underskott.

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 genomförandet beräknas till ca 8,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,1	-3,1	-4.3	-1,1	0	0	-8,6
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-3,1	-4.3	-1,1	0	0	-8,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

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

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna beräknas bli oförändrade, då ingen ny gata eller park anläggs, utan investeringarna endast innebär upprustning/ersättning av befintliga anläggningar. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 525 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 280 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-45
Kapitalkostnad	-525
-ränta (-)	-391
-avskrivning (-)	-134
Tomträttsavgäld	280
Drift och underhåll Sdn (-)	-45

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



Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom slakthusområdet, ca 100 meter från den planerade bebyggelsen, finns ammoniaktankar som klassas som en s k "farlig verksamhet". Utredning pågår huruvida detta påverkar detta projekt.

För flytt av elnätstation och ledningar krävs normalt en lagakraftvunnen plan. Om planen överklagas kan detta ge en försening av byggstarten med mer än ett halvår då detta arbete med fördel utförs under den tjälfria delen av året, för att undvika ytterligare kostnader.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet är en god komplettering för Enskede gård och staden med ett välkommet tillskott på över fyrtio lägenheter.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 8,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Familjebostäder.

SLUT