



Kontaktperson

Elisabeth Rosenberg

Ytterstad

Telefon: 08-508 28724

Elisabeth.rosenberg@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-02-16

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom fastigheten Eremiten 1 i Midsommarkransen med Besqab. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Eremiten 1 omfattande investeringsutgifter om ca 7,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan marknämnden och Besqab avseende Eremiten 1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Marknämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Ett markanvisningsavtal har tecknats med Besqab om att bygga nytt flerbostadshus i fem våningar med knappt 70 lägenheter med garage för husets behov i källarplan. Bakom flerbostadshuset, mot Hägerstensåsens sluttning, föreslås ett delvis underjordiskt parkeringsgarage som ersättning för de befintliga garagen, överbyggt med en gård till de nya bostäderna.

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats, bilaga 1. Enligt detta ska marken till den blivande bostadsfastigheten säljas till Besqab. Expertrådet behandlade ärendet 2002-11-20, dnr 2001-0384-01529. Köpeskillingen på ca 6 mnkr har reducerats med ett belopp motsvarande beräknad kostnad för byggande av nytt garage åt garageföreningen.

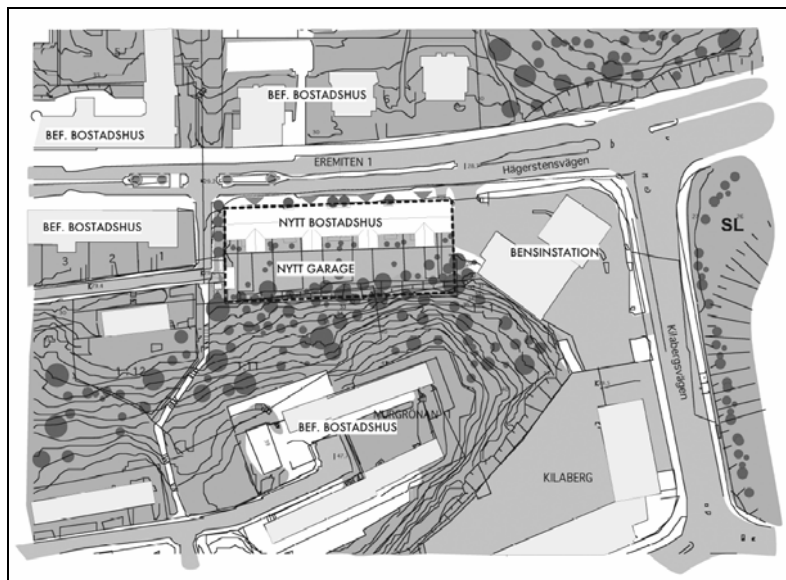
Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Eremiten i Midsommarkransen

Förutom sina egna anläggningar på tomtmark, ansvarar Besqab för byggandet av nytt garage åt garageföreningen och anläggande av gångbana längs Pilgrimsvägens östra sida samt ersättning av träd längs Hägerstensvägen.

De sammanlagda utgifterna för staden beräknas till ca 7,8 mnkr i löpande penningvärde. Utgifterna avser främst omläggning av avloppsledning och åtgärder utefter Hägerstensvägen.

Bakgrund

Projektområdet omfattar i huvudsak fastigheten Eremiten 1 vid Hägerstensvägens södra sida vid infarten till Aspudden. På fastigheten, vilken är upplåten med tomträtt till garageföreningen Aspen ekonomisk förening, finns idag fem envånings garagelängor med ett 70-tal bilplatser. Besqab har överenskommit med garageföreningen att bygga ett flerbostadshus utmed gatan, varvid de nuvarande garageplatserna kan ersättas med en delvis underjordisk garageanläggning bakom bostadshuset. Intilliggande fastighet för bensinstation, Eremiten 2, arrenderas av Svenska Shell.



projektområdet

Staden har tecknat ett markanvisningsavtal med Besqab samt ett separat avtal om inskränkning av tomträtt mm för fastigheten Eremiten 1 med garageföreningen Aspen. De båda avtalen är del i en trepartsuppgörelse, där Besqab och garageföreningen sinsemellan har tecknat avtal. De olika avtalen är beroende av varandra och tecknades samtidigt.

Enligt dessa avtal ligger ansvaret för rivning av befintliga garagebyggnader samt byggande av ny garageanläggning åt garageföreningen på Besqab.

Tidigare beslut

SbN 2001-12-13	Beslut om att påbörja planarbetet.
GFN 2003-02-04	Markanvisning till Besqab.
GFN 2003-10-21	Svar på programsamråd.
MN 2005-09-01	Svar på detaljplaneremiss och godkännande av avtal mellan Staden och Besqab samt avtal mellan Staden och garageföreningen Aspen.

Beskrivning av projektet

Ett nytt flerbostadshus i fem våningar med knappt 70 lägenheter föreslås, med garage för husets behov i källarplan. Bakom flerbostadshuset, mot Hägerstensåsens sluttning, föreslås ett delvis underjordiskt parkeringsgarage som ersättning för de befintliga garagen, överbyggt med en gård till de nya bostäderna. Garagefastigheten ändras till att gälla nytt markområde och upplåts även fortsättningsvis med tomträtt till garageföreningen Aspen ekonomisk förening. Huset får sina huvudentréer från Hägerstenvägen och infarterna till de båda garagen förläggs i den östra delen via bensinstationstomtens befintliga in- och utfart över fastigheten Eremiten 2.

Överenskommelse om exploatering, Genomförande

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats, bilaga 1. Enligt detta ska marken till den blivande bostadsfastigheten säljas till Besqab. Köpeskillingen beräknas utifrån ett pris om 4 000 kr/m² ljus BTA. Expertrådet behandlade ärendet 2002-11-20, dnr 2001-0384-01529. Köpeskillingen reduceras därefter med ett belopp motsvarande beräknad kostnad för byggande av garaget åt garageföreningen.

Förutom sina egna anläggningar på tomtmark, ansvarar Besqab för byggandet av nytt garage åt garageföreningen och anläggande av gångbana längs Pilgrimsvägens östra sida samt ersättning av träd längs Hägerstenvägen.

Staden ansvarar för övriga anläggningar på gatumark samt, tillsammans med Stockholm Vatten, för omdragning av befintlig avloppsledning.

Under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft i slutet av mars, beräknas rivning av befintliga garage ske under april -06. Byggande av nya garage sker under tiden april – september -06. Byggnadsarbeten för bostäderna beräknas påbörjas i september -06. Första inflyttning beräknas ske i april -07.

Konsekvenser av projektet

Miljö

En fullständig MKB har utarbetats till detaljplanen. Enligt denna kommer projektet inte att medföra betydande miljöpåverkan eller att medverka till att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken riskerar att överskridas. Vissa ljudstörningar från bensinstationen huvudsakligen från biltvättanläggningen, ska åtgärdas i samband med byggnationen. Fasaden och balkongerna mot bensinstationerna kommer att utformas så att de skyddas mot brand- och explosionsrisk, bla med heltäckande glasskärmar. Dessa dämpar även buller. Eftersom så gott som hela fastigheten kommer att upptas av bebyggelse saknas förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten i enlighet med stadens policy.

Natur

Den nya bebyggelsen kommer i huvudsak att uppföras på mark som redan är ianspråktagen för garage och vägar. Det nya garaget mellan bostadshuset och åsens fot kommer att inkräkta några meter i åsen, men ingreppet ska minimeras, och naturmarken ska på ett naturligt sätt ansluta till bostadsgården på garagets tak. De befintliga träden vid fastighetens gräns mot Hägerstensvägen kan inte bevaras, men nya träd kommer som kompensation att planteras längs Hägerstensvägen.

Grönkompensation

Mycket lite grön mark berörs av projektet. Föreslagna åtgärder med trädplantering på Hägerstensvägen uppfyller behovet av grönkompensation.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning, adm, grundundersökning m m	-1,5
Ledningsomläggning	-2,3
Anläggning allmän plats	-2,5
Ersättning till garageföreningen	-1,0

Summa utgifter	-7,3
Inkomster	
Markförsäljning	6,0
Summa inkomster	6,0
Sammanställning	
Resultat	-1,3
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	-0,02
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,1

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 7,3 mnkr, varav 0,3 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst omläggning av avloppsledning och åtgärder utefter Hägerstensvägen.

Marken kommer att säljas till Besqab. Köpeskillingen på ca 6 mnkr har reducerats med ett belopp motsvarande beräknad kostnad för byggande av nytt garage åt garageföreningen.

Projektet genererar ett mindre underskott på ca 1,3 mnkr. Fördelat på ca 70 lgh blir det ett underskott på ca 20 tkr per lgh.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 7,8 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 (-)	-0,3	-0,2	-4,5	-2,8			-7,8
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst							-7,8
Försäljningsinkomst			5,98				5,98

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och kan inrymmas i nämndens budget för 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

Projektets påverkan på drift- och underhållskostnaderna beräknas bli försumbart. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 260 tkr 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).

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

Kostnad per år	tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-163
-avskrivning (-)	-98

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns risk att Svenska Shell överklagar detaljplanen. Det kan då innebära antingen att projektet försenas eller, om Shell får gehör för sitt överklagande, att inga bostäder får byggas här och då faller hela projektet.

I avtalet mellan Besqab och gargeföreningen Aspen finns en tidsgräns (30 sept -06) för när det nya garaget för garageföreningen ska vara klart. För att man ska klara denna måste rivningsarbetena starta i början på april -06.

En miljöteknisk undersökning har gjorts på området. Denna visar förekomst av miljöfarliga ämnen från asfalt. En kompletterande undersökning kommer att utföras och utfallet av denna får avgöra om och hur detta ska hanteras. Om åtgärder måste vidtas tillkommer en kostnad på mellan 500 tkr och 1 500 tkr för staden för detta.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark samt godkänner investeringsutgifter om 7,8 mnkr.

På grund av den snäva tidplanen föreslår kontoret att ärendet omedelbart justeras.

SLUT