



Kontaktperson

Staffan Lorentz

Ytterstad

Telefon: 08-508 26081

Staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-02-16

Överenskommelser om exploatering, för bostäder inom fastigheterna Åstorp, Kolonistugan och Kolonisten i Hammarbyhöjden med KB Åstorp och Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner för sin del bilagt förslag till exploateringsavtal med KB Åstorp (HSB och Peab) inom kv. Åstorp mm med försäljning av mark.
2. Nämnden godkänner för sin del bilagt förslag till överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder med tomträttsupplåtelse inom del av Enskede Gård 1:1, intill kv. Kolonisten och kv. Kolonistugan.
3. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Åstorp, Kolonistugan och Kolonisten mm omfattande investeringsutgifter om 45,1 mnkr och investeringsinkomster om 15,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
4. Marknämndens beslut justeras omedelbart.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

HSB och PEAB har förvärvat delar av Åstorp 3 från Locum. Marken är delar av det lokstall med verkstad, kontor mm som SL har i Blåsut. Den exploatering som HSB och PEAB genomför kommer att hanteras av det bolag de bildat, KB Åstorp. Fastigheterna Kolonisten 1 och Kolonistugan 1 innehas med tomträtt av Svenska Bostäder AB. Dessa är idag bebyggda med garagedäck. Fastigheterna har tillsammans med stadens fastighet Enskede

Bilaga 1: Exploateringsavtal inom kv. Åstorp mm. (KB Åstorp)

Bilaga 2. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Enskede Gård 1:1 mm. (Svenska Bostäder AB)

Gård 1:1 (Sofielundsvägen mm) planlagts för bostäder. Detaljplanen, Dp 2002-14055-54, innehåller ca 730 lägenheter och kommer att tas upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande 23 februari 2006. KB Åstorp bygger 530 lägenheter med bostadsrätt. Svenska Bostäder bygger 200 lägenheter med hyresrätt.

Förslag till exploateringsavtal inklusive försäljning av mark är träffat med KB Åstorp rörande kv. Åstorp, norr om Sofielundsvägen, bilaga 1. Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse är träffat med Svenska Bostäder rörande Kolonisten och Kolonistugan söder om Sofielundsvägen, bilaga 2. Bolagen har för sina delar godkänt avtalen.

Projektet innehåller omfattande ombyggnader av Sofielundsvägen från att vara en genomfartsväg till att bli en stadsgata med trädplantering och gångbanor, med intilliggande lokaler för butiker och liknande. Ombyggnaden innebär även stora ledningsomläggningar för att klara de nya husen och för att möjliggöra trädalléer.

Genomförandebeslut avser investeringsutgifter om 45,1 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet den 19 oktober 2005. Dnr: 2004-0384-2316.

Kontoret föreslår att marknämnden med omedelbar justering för sin del godkänner upprättade förslag till exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Bakgrund

HSB och PEAB har förvärvat mark av Locum i kv. Åstorp. Denna mark har utgjort SL:s parkering mm vid deras anläggning i Blåsut. Marken har sanerats av HSB och PEAB. Svenska Bostäder innehar fastigheterna Kolonisten och Kolonistugan med tomträtt. På dessa finns idag garagebyggnader. Marken har markanvisats för att detaljplaneläggas för bostäder.

Ny detaljplan har tagits fram som innehåller ca 730 lägenheter, gata, park och torg samt en ombyggnad av Sofielundsvägen.

I detaljplanearbetet har diskuterats att den del av Åstorp 2 som idag är upplåten med tomträtt till Locum skulle ingå. På den del som ligger mellan Sofielundsvägen och infarten från Garagevägen har ytterligare ett kvarter med bostäder ritats. Denna del har senare utgått ur detaljplanen då markbytet mellan staden, Locum och HSB och Peab inte kunde genomföras.

Tidigare beslut

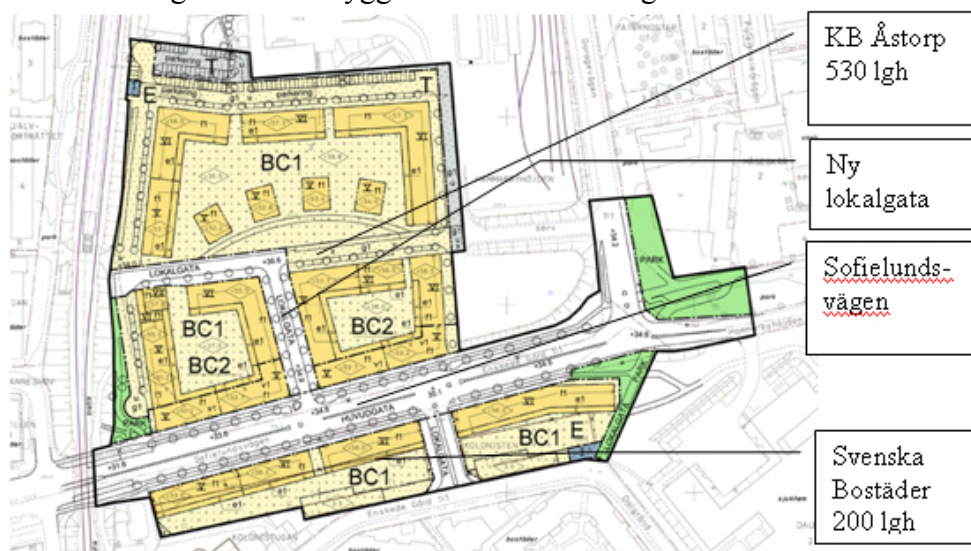
- Godkännande av start-PM för detaljplaneläggning. Stadsbyggnadsnämnden 2003-04-24.
- Markanvisning för bostäder. Inriktningsbeslut och svar på programremiss. Gatu- och fastighetsnämnden 2003-11-10.

- Svar på samrådsremiss 2005-01-10. Gatu- och fastighetskontoret genom kontorsdelegation.

Stadbyggnadskontoret avser ta upp detaljplanen för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2006-02-23. Kontoret har angivit att stadens avtal med byggherrarna skall vara godkända av marknämnden innan detaljplanen tas upp för antagande, då stadens investeringar är omfattande.

Beskrivning av projektet

Projektets byggherrar uppför bostadshus i ca fem våningar på varsin sida om Sofielundsvägen. Staden bygger om Sofielundsvägen.



HSB och PEAB:s bolag KB Åstorp, som bildats för exploateringen, kommer att bygga ca 530 lägenheter i bostadsrätt. Detta kommer att ske under 2006 till 2012, med ca 100 lägenheter färdigställda per år. KB Åstorp skall uppföra och upplåta en barnstuga med 4 avdelningar åt Enskede Årsta stadsdelsnämnd inom den norra delen av Åstorp.

Bolaget skall förvärva del av Enskede Gård 1:1, som idag är gatu- och parkmark. Denna mark förvärvas av staden med äganderätt. Bolaget bygger en lokalgata så att allmänheten kan nå Blåsuts tunnelbanestation från Sofielundsvägen. Gatan lämnas över till staden efter godkänd slutbesiktning.

Svenska Bostäder kommer att bygga till parkeringsgaragen på Kolonisten och Kolonistugan till ca 200 lägenheter i hyresrätt. Till deras mark görs ett tillskott av mark från Enskede Gård 1:1, som idag är gatumark mm. Husen kommer att vara femvånings lameller utmed Sofielundsvägen och innehålla lokaler för butiker mm i bottenvåningarna. Garagebyggnadernas övre delar kommer att nyttjas som innergårdar och övriga delar som parkering.

Sofielundsvägen byggs om från en genomfartsväg till en ca 30 m bred stadsgata med breda trottoarer och trädalléer. Bolagen och staden har tillsammans upprättat ett kvalitetsprogram för att säkerställa utformningen på de offentliga miljöerna och på bostadskvarteren.

Gatuombyggnaden innehåller även stora ledningsomläggningar för att klara gatans blivande höjdnivå och bredd. Stor vikt har lagts vid att tillräckligt utrymme ges för de träd som skall kanta gatan. Gatan kommer att byggas ut successivt från och med 2006.



Ny huvudgata i området



Sofielundsvägen österut

Överenskommelse om exploatering samt exploateringsavtal

Kontoret har upprättat förslag till avtal med byggherrarna. Förslag till exploateringsavtal inklusive försäljning av mark är upprättat med KB Åstorp rörande kv. Åstorp, norr om Sofielundsvägen, se [bilaga 1](#). Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats med Svenska Bostäder rörande Kolonisten och Kolonistugan söder om Sofielundsvägen, se [bilaga 2](#). Bolagen har för sina delar godkänt avtalen.

Expertrådet har godkänt ärendet den 19 oktober 2005. Dnr: 2004-0384-2316.

Kontoret har till stadsbyggnadskontoret meddelat att stadens avtal med byggherrarna skall vara godkända av marknämnden innan detaljplanen tas upp för antagande, då stadens åtgärder och utgifter för exploateringen är omfattande.

KB Åstorp

Exploateringsavtalet med KB Åstorp reglerar överförning av ca 1 100 kvm mark från Enskede Gård 1:1 som skall bli kvartersmark för bostäder. Denna mark skall läggas till de delar av Åstorp 3 som KB Åstorp förvärvat av Locum. Förvärvet av mark från Locum är reglerat i avtal mellan parterna och genomförs under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Köpeskillingen för stadens mark uppgår till 7 480 000 kronor. Avtalet reglerar även överförningen av den lokalgata som byggs på nuvarande Åstorp 3 och som skall övertas utan ersättning av staden efter utbyggnad och godkänd slutbesiktning.

Det exploateringsbidrag som KB Åstorp skall utge till staden, för att Sofielundsvägen byggs om på grund av bostadsutbyggnaden inom området, är reglerat i avtalet och uppgår till 15 899 000 kronor. Bidraget skall utbetalas succesivt i takt med vägombyggnaden.

Exploateringsavtalet reglerar också att KB Åstorp skall uppföra och upplåta en barnstuga med 4 avdelningar till Enskede-Årsta stadsdelsnämnd.

Avtalet reglerar skydd för träd och allmän platsmark samt ersättning från bolaget till staden för de träd som fällts på stadens mark i december 2005.

KB Åstorp medges i avtalet en option att förvärva den del av Åstorp 2 som ligger mellan Sofielundsvägen och infarten från Garagevägen och som tidigare studerats för att ingå i detaljplanen och bostadsprojektet. Området innehas idag med tomträtt av Locum. Optionen förutsätter att staden kan förfoga över marken och gäller till och med 2011-01-01.

Avtalet reglerar ersättning för det ledningschakt som bolaget utför för flytt av fjärrvärmeledningar åt staden. Bolaget schaktar för fjärrvärmeledningen i samband med marksanering, grundläggning och övrig ledningschakt inom kvartersmarken för bostäder och i lokalgatan. Att fjärrvärmeledningarna förläggs där underlättar och ger mer ytor vid ombyggnaden av Sofielundsvägen.

Avtalet innehåller en notering om att avståndet från en bostadsentré till soprum överstiger stadens ambition på 10 meter men ligger inom de nationella kraven på 50 m. Detta skall vidare behandlas i bygglovskedet.

Avtalet innehåller ett medgivande om avsteg från stadens program om miljöanpassat byggande, i det att bostäderna skall utrustas med torktumlare av energiklass C.

Svenska Bostäder

Överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder tecknas på sedvanliga villkor. Kolonsitugan och Kolonisten är redan idag upplåtna med tomträtt till Svenska Bostäder och överenskommelsen innehåller därför tilläggsavtal till dessa upplåtelser. Överenskommelsen reglerar att Svenska Bostäder även skall uppföra och upplåta ca 6-10 lägenheter som gruppbofastad till Enskele Årsta stadsdelsnämnd.

Genomförande och tidplan

KB Åstorp avser byggstarta så snart som möjligt. De kommer att anpassa takten till sin planerade försäljning om ca 100 lägenheter per år. Utbygganden av bostäderna skall matchas med ombyggnad av gata och ledningsomläggningar. Svenska Bostäder har angivit att de avser byggstarta efter sommaren 2006. En fjärrvärmeledning skall flyttas från den mark som Svenska Bostäder skall bebygga. Utbyggnaden kommer uppskattningsvis att pågå fram till 2012.

Konsekvenser av projektet

De konsekvenser som projektet innebär är att redan ianspråkstagna ytor omvandlas till bostadskvarter. Sofielundsvägen omvandlas från en genomfartsväg till en högklassig gata kantad med bostäder, lokaler och butiker och blir planterad med trädalléer.

Under utbyggnadstiden kommer Sofielundsvägen tidvis grävas upp för att möjliggöra flyttning av ledningar. Framkomligheten kommer då att begränsas, men kontoret ser ändå att ombyggnaderna är möjliga då gatuområdet är brett.

Projektet innebär att gatumark med kringytor omvandlas till kvartersmark för bostäder. De gröna gårdar och de trädalléer som tillkommer uppväger väl den grönyta som går förlorad.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	- 1,3
Projektering	- 5,4
Ombyggnad gata, belysning, ledningsflytter	- 31,9
Övrigt, ersättning, sanering, serviskostnader	- 1,9
Summa utgifter	- 40,5
Inkomster	
Markförsäljning	7,48
Avgäldsunderlag	25,1
Exploateringsbidrag	15,9
Summa inkomster	48,4

Sammanställning	
Resultat	7,9
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0,013
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,03
Exploateringsgrad	1,5

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 40,5 mnkr, varav 1,1 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och omläggning av ledningar.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och försäljas med äganderätt. Inkomsterna beräknas till ca 48 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen, och det exploateringsbidrag som KB Åstorp utbetalar till staden. Projektets ekonomi är god.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 45,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 15,9 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 (-)	-0,6	-0,5	-11,8	-13,9	-9,0	-9,3	-45,1
Inkomster (exkl. försäljning)			4,0	4,0	4,0	3,9	15,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och plan för 2007-2008.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet öka marginellt på grund av lokalgatan. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna öka marginellt då de kommer få en ny lokalgata att underhålla. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 2,1 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,3 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-1,3
-avskrivning (-)	-0,8
Tomträttsavgäld	1,3

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

Drift och underhåll Sdn (-)	-
-----------------------------	---

Risker och osäkerhetsfaktorer

De risker i projektet som i nuläget kan förutses under utbyggnadsfasen är samordning mellan de olika bolagens och stadens åtgärder. Flera ledningar måste flyttas innan grundläggning för bostäder kan påbörjas.

Sofielundsvägens blivande höjdsättning måste överensstämma med höjdsättningen på de hus som kommer att omge den då området är till fullo utbyggt. Servitut med SL måste tecknas för att Fortum skall kunna förlägga ledningar över delar av Åstorp 2.

I dagsläget är ett överklagande av detaljplanen det som utgör det största hotet mot tidplanen. Stadsbyggnadskontoret sammanställer de synpunkter som inkommit under utställningsskedet och bl.a SL har angivit att planen bör förbättras för att bättre möjliggöra deras nuvarande verksamhet på Åstorp 2.

Stadens intäkter i projektet är fastställda i avtalen med byggherrarna. Utgiften för exploateringen är baserade på de åtgärder som skall utföras och kan komma att ändras beroende på utbyggnadstakt, samordning och oförutsedda händelser.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög kvalitet i ett centralt läge. Det är positivt att outnyttjad mark kan omvandlas till bostadskvarter samtidigt som stora insatser görs på de offentliga miljöerna. Området har ett högt exploateringsstal vilket är positivt i detta läge.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner bilagda förslag till exploateringsavtal med KB Åstorp (HSB och Peab) inom kv. Åstorp mm med försäljning av mark. Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder med tomträttsupplåtelse inom del av Enskede Gård 1:1, intill kv. Kolonisten och kv. Kolonistugan.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 45,1 mnkr. och investeringsinkomster om 15,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet inklusive tecknandet av erforderliga avtal.

Kontoret begär omedelbar justering av föreliggande tjänsteutlåtande så att detaljplanen kan vinna laga kraft så snart som möjligt.

SLUT