



Kontaktperson  
Per Olof Jägbeck  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 275 95  
peo.jagbeck@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-06-23

**Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom de blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2 med SBC Mark AB. Genomförandebeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden godkänner genomförandet av överlåtelse av mark och exploatering inom de blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2 omfattande investeringsutgifter om 5,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mellan marknämnden och SBC Mark AB avseende de blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

Projektet som är tekniskt komplicerat innebär att bostadshus i form av tre terrasshus för bostadsrätter (55 lgh) placeras ovanpå det nedlagda reningsverket i Eolshäll. De delar av bergrummen som fortfarande används avskärmas och delar av de nedlagda reningsbassängerna används för garage. Delar av befintlig betongstomme används som stomme för den nya bebyggelsen som anpassats efter detta. Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom de

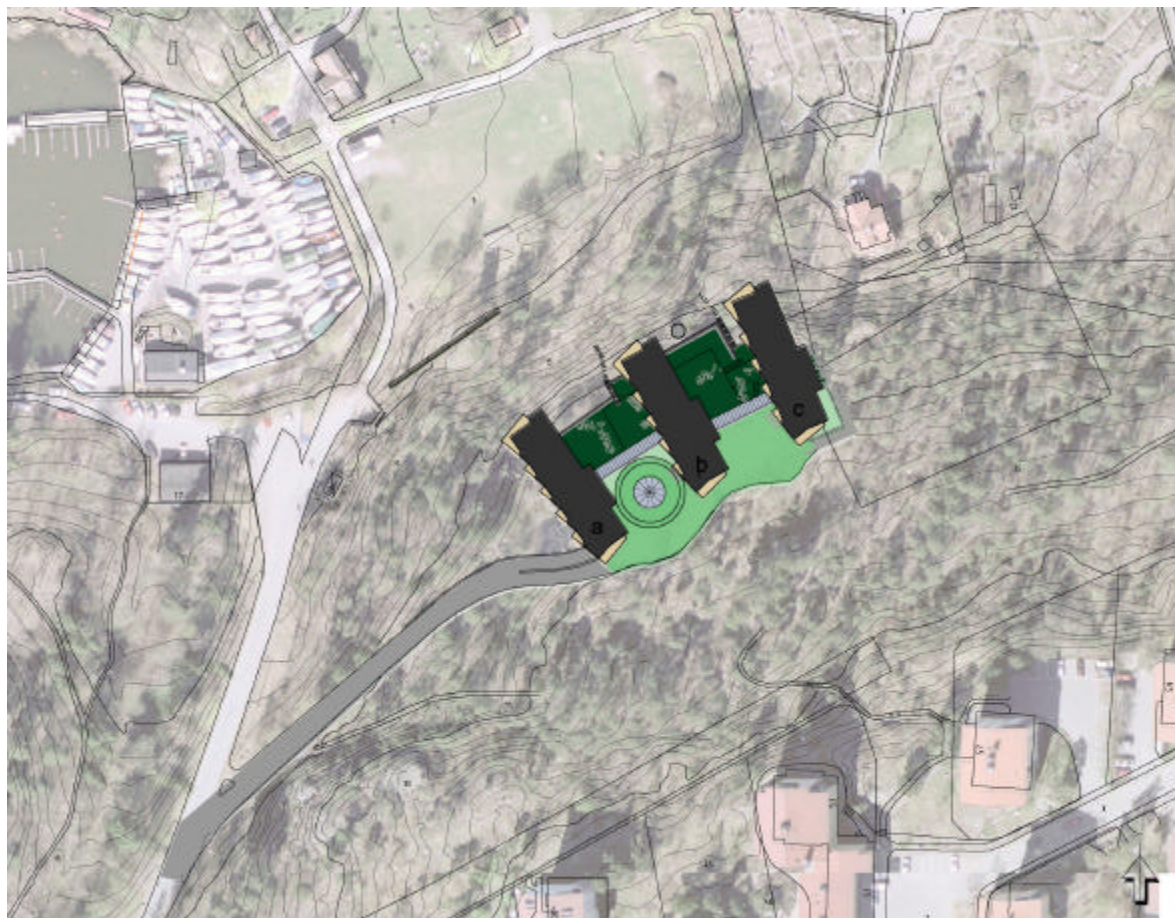
blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2 som baserar sig på att byggherren tar ansvaret för rivning till byggbar nivå och säkring av bergrum.

En försäljning av fastigheten medför ett överskott för staden på ca 2,5 miljoner kronor efter kostnader för upprustning och ombyggnad av omgivande park- och gaturum för ca 5,1 miljoner kr.

Markkontorets expertråd i fastighetsfrågor har godkänt ärendet 2005-05-23  
Dnr: 2005-0384-00942.

Att i stället genomföra projektet med tomträttsupplåtelse skulle medföra ett underskott för staden om minst 12 miljoner kronor samt fördröjningar i tidplanen eftersom projektering och upphandling av rivning och arbeten i bergrum då måste handlas upp av staden. Stadens kapitalutgifter skulle i detta alternativ sannolikt överskrida 30 miljoner kronor.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner genomförandet och överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering för de blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2 med SBC mark AB samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.



Plan över de föreslagna terrasshusen på den gamla reningsverkstomten. (Equator Stockholm AB).

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

#### Projektet

Marknämnden beslutade den 9 dec 2003 att anvisa marken inom området till SBC Mark AB. SBC Mark AB önskar efter fastighetsbildning förvärva marken.

Stockholm Vatten AB avvecklade 1984 sin verksamhet i Eolshälls reningsverk. Endast vissa bergum används idag som avloppspumpstation i SYVABS regi. Resten av anläggningen är tomställd och delarna över mark har genom åren varit utsatt för omfattande vandalisering. Eolshällsverket består av två delar, en övre del med bebyggelse ovan mark och en bergumsdel under mark.

Pumpstationen och tillloppstunnlar ventileras genom en drygt 70 meter hög skorsten. Platsen för det gamla reningsverket är tydligt avgränsad mot omgivningen och utgör en stark kontrast till omgivande grönområde och bebyggelse. Miljön är idag otrygg, nedgången och vandaliserad.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra nybyggnation av ca 55 lägenheter.

Planområdet ligger vid Klubbensborgsvägen i Hägersten. Det omfattar en del av Hägersten 1:1 och har tidigare inrymt Eolshälls reningsverk. Planområdet omfattar drygt 20 000 kvm och ägs av staden. Planen innebär att det genom 3D-fastighetsbildning bildas 2 fastigheter, Eolshällsverket 1 för bostäder och Eolshällsverket 2 för övriga anläggningar. Bostadsfastigheten, som utgörs av reningsverkstomten, blir ca 5200 kvm. Bergrumsgaraget blir ett s k 3D-tillbehör till bostadsfastigheten.

SBC har i ett genomarbetat förslag visat att det kan vara att möjligt att med mycket små intrång i omgivande gröstruktur bygga ca 55 lägenheter ovanpå den gamla anläggningen. Läget är mycket attraktivt och alla lägenheter kommer att få utsikt över Mälaren mot Brommalandet. Delar av den idag hårdgjorda ytan kommer att planteras.

Infart till den föreslagna bebyggelsen sker via den befintliga infartsvägen till reningsverket. Parkering till bostäderna inryms i del av befintligt bergum och nås direkt från Klubbensborgsvägen via den befintliga infarten till bergummet. Boendeparkeringen nås via hiss från de gemensamma bostadsutrymmena under gård. Härifrån nås även angörings- och besöksparkering, som finns under gård och matas via infartsvägen. Detta innebär att markparkering inte behöver anläggas. Bergrumsgaraget

inrymmer totalt 65 parkeringsplatser och angöringsgaraget 15 parkeringsplatser inklusive handikapplatser.

Busshållplats som finns vid Klubbacken samt tunnelbana inom 10 minuters gångväg ger goda möjligheter till kollektivt resande. Utrymme för cykelparkering kommer att finnas i källarplan. Närheten till annan service är också god.

Förslaget innebär att området för det tidigare reningsverket bebyggs med tre terrasshus. Den nya bebyggelsen är utformad med hänsyn till omgivande bebyggelse och natur. Bebyggelsen ligger under trädtopps höjd för att inte konkurrera med Klubbäckens siluett, varken ovanifrån eller ifrån Mälarsidan (sjösidan). Husen är placerade i en solfjäderform i sluttningen på redan exploaterad mark. Eftersom all parkering sker under gård eller i bergrum är gårdarna gröna och ansluter därmed väl till omgivande naturmark.

Eftersom projektet är av en komplicerad natur har SBC lagt ner ett stort arbete för att garantera att projektet är genomförbart och låtit genomföra ett stort antal utredningar och detaljstudier.

### **Överenskommelse om exploatering**

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom de blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2 (bilaga 1) har upprättats mellan staden och SBC Mark AB. För stadens del innebär överenskommelsen investeringsutgifter om ca 5,1 mnkr och försäljningsinkomster om 7,5 mnkr.

### **Tidigare beslut**

Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisning 2003-12-09.

Stadsbyggnadsnämnden: Start-PM 2004-05-13

Gatu- och fastighetsnämnden: Plansamråd 2005-02-15

Stadsbyggnadsnämnden behandlar antagandet av planen under juni 2005.

Markkontorets expertråd i fastighetsfrågor har godkänt ärendet 2005-05-23  
Dnr: 2005-0384-00942.

### **Genomförande och tidplan**

Byggherren önskar starta exploateringsarbetena med rivning och sanering så snart beslut som vunnit laga kraft föreligger, fastighetsbildning skett och nödvändiga lov erhållits. Första inflyttning beräknas kunna ske i april maj 2007.

Markkontoret avser att handla upp projektering av gatuombyggnaden av Klubbensborgsbacken när genomförandebeslut föreligger för att om möjligt kunna genomföra ombyggnaden under 2006.

Detta är sista beslutstillfället för marknämnden i detta ärende.

## **Konsekvenser av projektet**

### **Miljö**

Förslaget bedöms inte leda till några negativa miljökonsekvenser. Den mark som tas i anspråk är hårdgjord. Huvuddelen av bostäderna kommer att lokaliseras innanför det betongfundament som i dagsläget ianspråk tas av det gamla reningsverkets byggnader.

### **Trafik**

För att förbättra säkerheten och framkomligheten på Klubbensborgsvägen, samt parkåtgärder uppskattar kontoret att kostnaderna blir ca 5,1 miljoner kronor. Så snart genomförandebeslutet är fattat avser kontoret att starta projektering av gångbanor och övergångsställen efter Klubbensborgsvägen samt att göra en allmän översyn av trafiksituationen i närområdet.

### **Offentliga rummet**

Bebyggelsen innebär att området, som idag är instängslat och otillgängligt, öppnas upp och ansluts till den befintliga miljön. Området, som idag upplevs som skräpigt och otryggt, görs om till en bostadsmiljö med en gårdsplan som är öppen för alla besökare. Enligt den landskapsanalys som gjorts är en omvandling till bostäder i planområdet ett positivt tillskott till området.

### **Tillgänglighet**

Via infartsvägen som går in under husen nås handikapp- och besöksparkeringen under gård. En förbindelsegång länkar samman samtliga hus med de gemensamma utrymmena; hiss till bergrumsparkering, angörings- och handikapparkering, förråd samt tvättstuga. Via förbindelsegången nås även den övre delen av den terrasserade gården. Tillgänglighetsprojektet har granskat planen.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Eftersom all parkering sker under gård eller i bergrum kommer den del av kvartersmarken som inte bebyggd att bli grön och ansluta till omgivande naturmark. Den tidigare hårdgjorda marken blir omvandlas till ”grön” mark med anslutning till omgivande natur.

En intressant aspekt i projektet är byggherrens ambitioner att utforma loftgångarna som gröna väggar med planteringar på höjden. Detta är unikt för Stockholm och är enligt kontoret ett intressant projekt att följa.

Förutom att delar av den mark som idag är hårdgjord kommer att omvandlas till grönytor kommer medel att avsättas i projektet för åtgärder i angränsande parkområde.

### Näringsliv och jobb i regionen

Bostadsproduktionen skapar sysselsättning under produktionstiden och nya bostäder i en attraktiv miljö i staden.

### Påverkan på barn

Den konsekvens som främst påverkar barn i området är trafikmiljön utefter Klubbensborgsvägen. Därför avser kontoret att bygga gångväg utefter och övergångsställe över vägen. De säkerhetsrisker som idag finns på den gamla reningsverkstomten försvinner i och med bebyggelsen.

## Ekonomi

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

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Anläggning	-4,0
Övrigt	-1,1
<b>Summa utgifter</b>	<b>-5,1</b>
<b>Inkomster</b>	
Markförsäljning	7,5
<b>Summa inkomster</b>	<b>7,5</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	2,4
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup> (tkr)	40
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet(tkr)	0,9
Exploateringsgrad	1,13

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 5,1 mnkr, varav 0,2 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ombyggnad av Klubbensborgsvägen och åtgärder i park.

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

Marken kommer att säljas till SBC Mark AB. Inkomsterna består av köpeskillingen, 7,5 mnkr, som består av markpriset minus kostnader för rivning och sanering av den nedlagda reningsverksanläggningen ovan mark och åtgärder i bergrummen.

Resultatet blir 2,4 mnkr som motsvarar ca 40 tkr/lgh vilket är fullt godtagbart i ett så komplicerat projekt som detta.

Om man istället skulle genomföra projektet med tomträttsupplåtelse skulle stadens sammanlagda kostnader för projektet bli ca 31 mnkr och intäkterna från tomträttsavgälderna (avgäldsunderlaget) ca 18,5 mnkr (kostnaderna är dock mycket osäkra och kan bli avsevärt större eftersom projektet är behäftat med stora risker).

Resultatet skulle i detta fall kunna uppskattas till underskott på ca 12 mnkr vilket motsvarar ca 200 tkr/lgh. Utöver detta skulle kapitalkostnader tillkomma. Underskott av denna storleksordning är mycket höga för ett projekt i ytterstaden, även om det är komplicerat.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till drygt 5 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	0,1	0,3	4,7				-5,1
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-4,7</b>				<b>-5,1</b>
Försäljningsinkomst			7,5				7,5

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.

Samtliga kostnader för bostads- och garagebyggande finansieras av byggherren. Åtgärder på stadens mark finansieras genom marknämndens budget.

### Driftbudget

Projektet beräknas inte medföra några ökade driftkostnader för staden.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i projektet är noggrant utredda av byggherren som i och med försäljningen tar över denna.

Ombyggnaden av Klubbensborgsbacken är inte detaljprojekterad och kostnadsberäknad, men kontoret uppskattar riskerna i denna del av projektet som små.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att detta är ett speciellt projekt i ytterstaden. Redan exploaterade anläggningar utnyttjas för ett nytt syfte och omvandlas för bostadsändamål. Skall staden fortsätta och förvalta en nedlagd reningsverksanläggning medför det på sikt stora kostnader för staden.

Detta projekt uppfyller väl stadens mål om att skapa nya bostäder, medför små risker för staden vid en försäljning av marken, genererar inkomster för staden samt utgör ett positivt tillskott för miljön.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering, godkänner investeringsutgifter om 5 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mellan marknämnden och SBC Mark AB avseende de blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

**SLUT**