



Kontaktperson
Rebecca Westring
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-11-24

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom del av Årsta 1:1 i Årsta med Veidekke Bostad AB samt överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom del av Årsta 1:1 i Årsta med Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om 13,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom Årsta 1:1 med Veidekke Bostad AB med en försäljningsinkomst om ca 17,5 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av försäljningen.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Årsta 1:1 med Stockholms Kooperativa Bostadsförening enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Gunnar Jensen
stf

Lars Fyrvald
stf

Sammanfattning

Veidekke äger fastigheten Skälderviken 2 och ska uppföra nya bostäder inom denna. Bolaget har erhållit markanvisning för ett område av Årsta 1:1 intill fastigheten för att genomföra projektet. Samtidigt har SKB erhållit markanvisning för att uppföra hyresrätter i anslutning till Veidekkes projekt. Totalt planeras ca 160 nya lägenheter.

Staden överlåter ca 3 800 kvm av Årsta 1:1 till Veidekke för en köpeskillning om ca 17,5 mnkr. Marken ska regleras in i Veidekkes fastighet. För SKB:s del av projektet bildas en ny fastighet som ska upplåtas med tomträtt.

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom Årsta 1:1 intill fastigheten Skälderviken 2.

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Årsta 1:1 intill kv Bullaren.

Expertrådet behandlade ärendet 2003-09-01 (dnr 2003-0384-00079). Värde-
tidpunkten för den värderingen är oktober 2005. De enda ändrade förutsätt-
ningar som inträffat sedan dess är att byggrätten nu disponeras annorlunda
än vad den gjorde i programskedet.

Staden har investeringsutgifter om 13,8 mnkr. Utgifterna omfattar lednings-
omläggningar, nyanläggning av BMX-bana, en ny äventyrslek samt upp-
rustning av entrén till Årstaskogen vid Sundsta Gård under Skanstullsbron.
Projektet ger ca 8 mnkr i överskott till staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Veidekke Bostad AB äger fastigheten Skälderviken 2 i Årsta. Bolaget har
begärt planändring för att kunna uppföra ca 130 lägenheter på fastigheten
och erhöll markanvisning genom beslut i GFN 2003-10-21 för mark i
anslutning till den egna fastigheten för att genomföra projektet. Stockholms
Kooperativa Bostadsförening (SKB) erhöll vid samma tillfälle markanvisning
för uppförande av ca 50 hyresrättslägenheter intill Gullmarsvägen. Under
planarbetet har SKB:s del av projektet bantats till 30 lägenheter då ett del-
område som markanvisades har utgått. Detaljplanen för området har varit
utställd under tiden 12 september -10 oktober 2005.

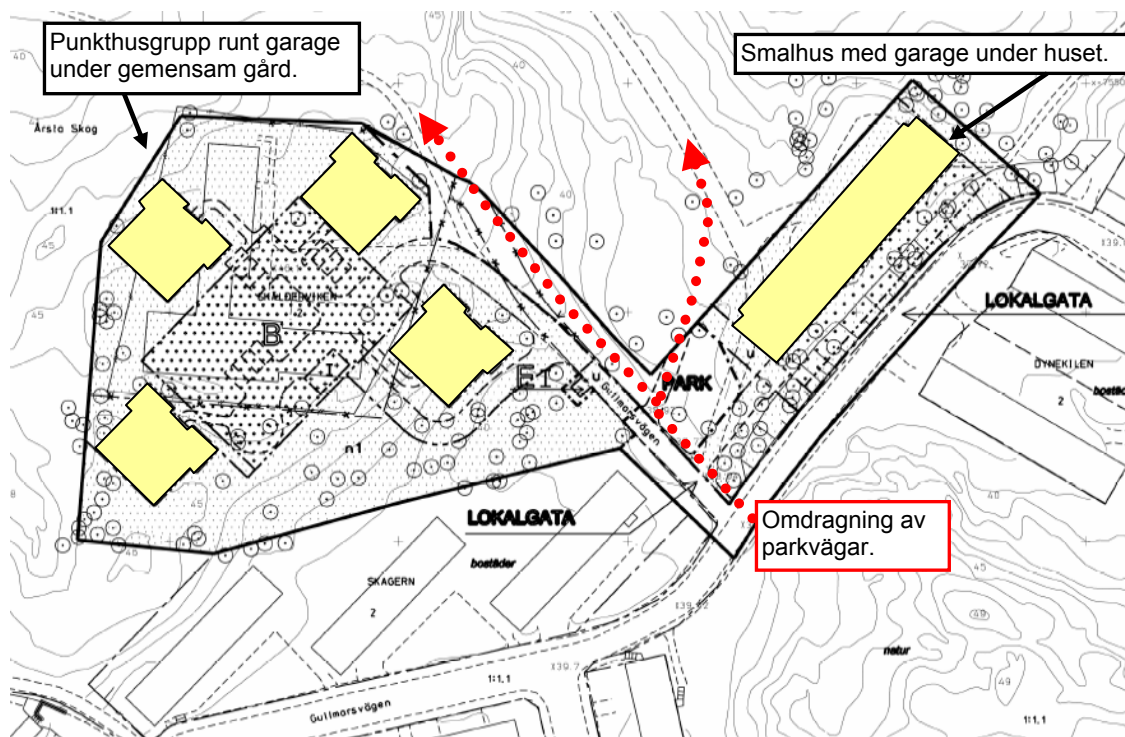


Bild 1. Detaljplaneförslaget med Veidekkes punkthus i väster och SKBs smalhus i öster.

Projektet omfattar uppförande av ca 160 lägenheter i flerbostadshus. Fyra punkthus i 9-10 våningar med ca 130 lägenheter föreslås byggas inom och i direkt anslutning till fastigheten Skälderviken 2. Ett smalhus i 4 våningar med ca 30 lägenheter föreslås byggas på den nordvästra sidan av Gullmarsvägen på nuvarande BMX-bana. Parkering för de nya bostäderna ordnas huvudsakligen i garage.

Parkvägarna i planområdet ska flyttas något så att det är tydligt hur man ska gå för att komma ner i Årstaskogen. BMX-banan ska också få ett nytt läge i skogen på den västra sidan av fastigheten Skälderviken 2. I anslutning till BMX-banans nya läge anläggs en äventyrslek för äldre barn.

Tidigare beslut

- GFN 2003-10-21 Markanvisning till Veidekke Bostad AB, förvärv av mark intill egen fastighet. Markanvisning till SKB för uppförande av 50 hyreslägenheter att upplåtas med tomträtt.
- SbN 2004-06-22 Stadsbyggnadskontoret får riktlinjer för det fortsatta detaljplanarbetet. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ett av SKBs hus ska utgå av stadsbildsmässiga och ekologiska skäl samt att planen ska innehålla fyra punkthus inom Veidekkes område.
- GFN 2005-03-08 Svar på detaljplaneremiss till SbN. Nämnden föreslår att detaljplanen omarbetas så att byggrätten inom Veidekkes fastighet minskas.
- SbN 2005-06-20 Redovisning av samråd och ställningstagande inför utställning. SbN beslutar att arbetet skall fortsätta i enlighet med det förslag som varit ute på samråd.

Överenskommelser om exploatering, genomförande

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats mellan staden och Veidekke ([bilaga 1](#)).¹ Staden överläter ca 3 800 kvm av Årsta 1:1 som ska föras över till Skälderviken 2. Köpeskillingen blir ca 17,5 mnkr. Köpeskillingen beräknas utifrån ett pris om 4 550 kr/kvm byggrätt (ljus BTA) med ett avdrag om 75 000 kr per parkeringsplats i garage, och kan beräknas först då färdiga godkända bygglovhandlingar finns tillgängliga.

Expertrådet behandlade ärendet 2003-09-01 (dnr 2003-0384-00079). Värde-
tidpunkten för den värderingen är oktober 2005. De enda ändrade förutsättningar som inträffat sedan dess är att byggrätten nu disponeras annorlunda än vad den gjorde i programskedet.

¹ Veidekke har nu begärt att ett separat köpeavtal ska upprättas så överenskommelsen om exploatering kommer att omarbetas i den del som avser överlåtelsen. Alla villkor kommer att finnas kvar oförändrade.

Mellan staden och SKB har en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse upprättats (bilaga2).

Byggherrarna, Veidekke och SKB, ansvarar för genomförandet inom den blivande kvartersmarken. Veidekke ska även projektera och anlägga den nya gångväg som löper i nordvästlig riktning från Gullmarsvägen förbi fastigheten Skälderviken 2.

Staden ansvarar för att flytta de ledningar som berörs av projektet. Staden ska flytta den gångväg som löper genom planområdet ner mot Dianelunds koloniområde och anlägga en ny BMX-bana samt en äventyrslek på den västra sidan av Skälderviken 2. För att kompensera ianspråktagen grönyta ska staden rusta upp entrén till Årstaskogen vid Skanstullsbron, med anläggning av en ny trappförbindelse upp mot Hammarbybacken.

Detaljplanen kan antas under fjärde kvartalet 2005 och byggstart bedöms kunna ske tidigast under våren 2006. Veidekkes del av projektet kommer att utföras i etapper.

Ekonomiska konsekvenser

Staden får en försäljningsinkomst om ca 17,5 mnkr och intäkter i form av tomträttsavgäld för SKB:s del av exploateringen.

En av de största utgiftsposterna för staden omfattar flytt av ledningar. I området som anvisats till SKB finns avloppsledningar, teleledningar samt viktiga kabelstråk som tillhör Stokab och Telia Sonera.

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Ledningsomläggning (VA, Stokab, Telia Sonera)	-4,3
Projektering, anläggning av BMX & äventyrslek	-2,4
Utbyte av belysning	-0,5
Upprustning av området vid Sundsta Gård	-2,5
Entré till Årstaskogen vid planområdet	-1,7
Marksanering	-1,3
Administration, fastighetsbildning, serviser m m	-1,1
Summa utgifter	-13,8
Inkomster	
Markförsäljning	17,5
Avgäldsunderlag	4,4
Summa inkomster	21,9
Resultat	8,1

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 13,8 mnkr, varav 0,6 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar (4,3 mnkr) och kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta (6,6 mnkr).

Projektet kommer att ge ca 8 mnkr i överskott till staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 13,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Upparbetat t o m 2004	2005	2006	2007	Totalt
Utgifter (-)	-0,6	-0,6	-10,9	-2,3	-14,4
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-0,6	-10,9	-2,3	-14,4
Försäljningsinkomst			17,5		

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

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens respektive Enskede-Årsta stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 618 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 230 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad -ränta (-)	-386
Kapitalkostnad -avskrivning (-)	-232
Tomträttsavgäld	230

Risker och osäkerhetsfaktorer

Redovisade utgifter för ledningsflytt (4,3 mnkr) utgår ifrån att Telia Soneras och Stokabs ledningar måste skarvas. Om det istället går att frilägga ledningarna och flytta dem till sina nya lägen utan skarvning kommer kostnaderna att bli betydligt lägre. En undersökning av förekomst av markföroreningar har beställts men ännu inte blivit klar. I projektet har 1,3 mnkr avsatts för omhändertagande av eventuella föroreningar. Beroende på vad undersökningen utvisar kan den utgiften bli något mindre eller något större.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 13,8 mnkr samt bilagda förslag till överenskommelser om exploatering och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra markförsäljningen och projektet.

SLUT