



Kontaktperson  
Elina Johansson  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 262 74  
elina.johansson@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-02-16

## Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom del av Örby 4:1 vid kv Timglaslet och kv Pendylen i stadsdelen Örby med Bostaden AB. Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Örby 4:1 omfattande investeringsutgifter om 8,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Bostaden AB avseende del av fastigheten Örby 4:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Timglaslet och kv Pendylen innehåller nybyggnation av ca 44 lägenheter i flerbostadshus, ca 20 lägenheter i radhus, samt två villatomter. Den mark som ska bebyggas med flerbostadshus respektive radhus ska upplåtas med tomträtt. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Marken som planeras för villabebyggelse avses överlåtas med äganderätt.

Staden har investeringsutgifter om ca 8,8 mnkr. Utgifterna omfattar omläggning av ledningar, anslutningsavgifter för VA, ny gång- och cykelbana, samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta. Projektet kommer att ge ca 4,8 mnkr i överskott till Staden plus den intäkt som fås senare vid försäljningen av de två villatomterna.

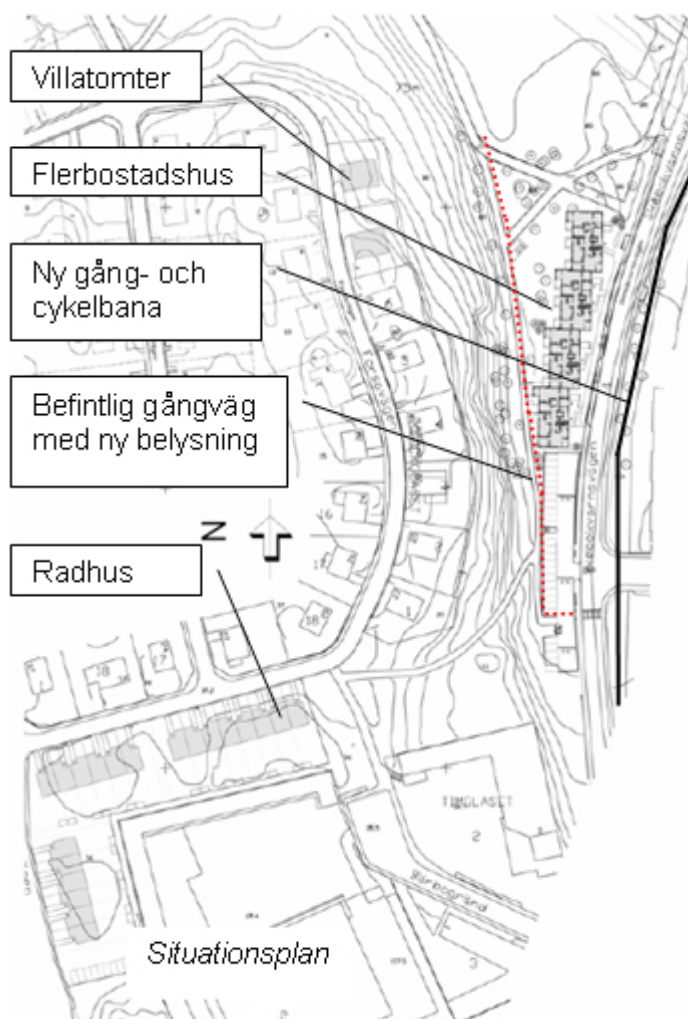
## Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 15 juni 2004 att anvisa marken inom del av Örby 4:1 vid kv Timglaset och kv Pendylen till Bostaden AB.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i samband med detta. Efter plansamråd har projektet bantats med 12 lägenheter då ett våningsplan har borttagits från flerbostadshuset. En befintlig gångväg som i planremissen föreslogs tas bort skall vara kvar och rustas upp med ny belysning.

Detaljplaneförslaget innehåller idag ca 44 lägenheter i

flerbostadshus längs Skebokvarnsvägen, ca 20 radhus längs Forsavägen och Sätterstavägen, mot Enskede träs byggmarknad, samt två nya villatomter norr om Forsavägen 17. Detaljplanen för del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Timglaset och kv Pendylen har varit utställd under tiden 6 december 2005 – 9 januari 2006.



## Tidigare beslut

GFN 2004-06-15

Markanvisning till Bostaden.

SBN 2004-11-25

Stadsbyggnadsnämnden beslutade uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med plansamråd för del av fastigheten Örby 4:1.

GFN 2005-09-22

Svar på detaljplaneremiss till SBN. Nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

## Överenskommelse om exploatering, genomförande

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan Staden och Bostaden (bilaga 1).

Bostaden ansvarar för genomförandet inom den blivande kvartersmarken samt för den gångväg som korsar planerad parkering tillhörande flerbostadshuset. Bostaden ansvarar även för och bekostar uppförandet av en brandsäker mur som skydd mellan radhusen och Enskede Träs lokaler.

---

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Örby 4:1 vid kv Timglaset och Pendylen.

Staden ansvarar för att flytta de ledningar som berörs av projektet. Staden ska även anlägga en ny gång- och cykelbana som löper längs med Skebokvarnsvägen och som ingår i förslaget till cykelplan för Stockholms ytterstad. Befintlig gångväg bakom flerbostadshuset ska rustas upp med ny belysning. För att kompensera inlämnad grönyta ska Staden rusta upp den närliggande Aspöparken och parken Grytet samt lekparken väster om Sturebyskolan. Upprustningen kan ske genom plantering av nya träd och buskar samt förnyelse av lekplatserna. För parkstråket mot Högdalen C föreslås skötselåtgärder i naturmarken. Ett skötselprogram tas fram av kontorets ekologer för att så långt möjligt gynna naturvärden.

Detaljplanen kan antas under första kvartalet 2006 och byggstart bedöms kunna ske efter sommaren 2006.

### Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna samt den intäkt som fås senare vid försäljningen av de två villatomterna.

En av de största utgiftsposterna för Staden omfattar flytt av ledningar. I området anvisat för flerbostadshuset finns en dagvattenledning samt en teleledning. En ny gång- och cykelväg ska även anläggas längs med Skebokvarnsvägen.

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

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Ledningsomläggningar (Dagvatten, tele)	-2,4
Projektering, anläggning av gc-bana	-2,3
Belysning till bef gångbana samt till ny gc-bana	-0,5
Grönkompensation	-1,5
Administration, fastighetsbildning, serviser mm	-1,6
<b>Summa utgifter</b>	<b>-8,3</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	13,6
Markförsäljning	X <sup>1</sup>
<b>Summa inkomster</b>	<b>13,6</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	5,3
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>2</sup>	0,09
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,08
Exploateringsgrad	0,65

<sup>1</sup> Villatomterna kommer att säljas senare.

<sup>2</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).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 8,3 mnkr, varav 0,1 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar (2,4 mnkr), ny gång- och cykelbana (2,3 mnkr) samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta (1,5 mnkr).

Marken för flerbostadshuset och radhusen kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 13,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Projektet kommer att ge ca 5,3 mnkr i överskott för staden plus den intäkt som fås vid försäljningen av de två villatomterna.

### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget

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

Mnkr	Upparbetat t o m 2005	2006	2007	Totalt
Utgifter (-)	-0,1	-7,0	-1,7	-8,8
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-
Nettoutgift (-) /-inkomst	<b>-0,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-8,8</b>
Försäljningsinkomst		<b>X</b>		

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 Vantörs stadsdelsnämnd beräknas uppgå till ca 20 tkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>3</sup> beräknas uppgå till ca 484 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 511 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-332
-avskrivning (-)	-152
Tomträttsavgäld	511
Drift och underhåll Sdn (-)	-20

<sup>3</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Fortum och närboende har lämnat in synpunkter under utställningstiden mot detaljplaneförslaget. Fortum hävdar att projektet ligger för nära den kraftledning som sträcker sig längs med Örbyleden. Det finns en risk att planen blir överklagad och tidsplanen förskjuts framåt i tiden.

För att radhusen ska kunna uppföras måste en brandsäker mur anordnas. Därutöver ska ett tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Pendylen 2 skrivas mellan Staden och tomträttshavaren till Enskede Trä. Tilläggsavtalet begränsar stapelhöjden på delar av fastigheten Pendylen 2 till en halvmeter under murens höjd. Avtalsdiskussionerna är i sitt slutskede och tomträttshavaren har under hand godkänt avtalet. Om inte tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Pendylen 2 undertecknas förfaller de delar av överenskommelsen om exploatering som avser radhusen.

En kostnadskalkyl för den planerade gång- och cykelbanan är genomförd. Någon grundligare geoteknisk undersökning är ännu inte gjord. Om det skulle visa sig att mark- och grundförhållandena är dåliga kan kostnaden för gång- och cykelbanan öka.

### **Markkontorets synpunkter**

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

**SLUT**