



Kontaktperson
Lizett Durgé
Ytterstad
Telefon: 08-508 26418
Lizett.durge@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-02-16

**Överenskommelse om exploatering, för bostadsändamål inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (kv. Torkladan) i Enskede Gård med JM AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Enskede Gård 1:1 (kv Torkladan) omfattande investeringsutgifter om 6,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och JM AB avseende del av Enskede Gård 1:1 (kv Torkladan) enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

JM AB har erhållit markanvisning för bostadsbebyggelse inom Enskede Gård 1:1 (kv Torkladan). Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2005-11-24 för antagande i kommunfullmäktige i februari.

Planen medger nybyggnad av två lamellhus i fyra våningar innehållande ca 22 lägenheter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta har tagits fram som innehåller en historisk beskrivning av Enskede Gård, Enskedeparken, en vårdplan för parken samt ett nytt gångstråk.

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och JM AB. Inkomsterna i form av avgäldsunderlag har beräknats till 6,7 Mnkr.

Stadens sammanlagda utgifter beräknas till ca 6,9 mnkr.

Bakgrund

En ny detaljplan har tagits fram för del av Enskede Gård 1:1 intill kv Torkladan. Planen medger två lamellhus i fyra våningar och innehåller ca 22 lägenheter. Byggherre är JM AB som fick en markanvisning för uppförande av bostadsrätter 2004-06-15. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen för antagande av kommunfullmäktige i början av februari.

Ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta har utarbetats av markkontoret i samråd med Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning. Programmet innehåller en historisk beskrivning av Enskede Gård och Enskedeparken, en ny vårdplan för parken där de historiska värdena ska lyftas fram. En befintlig lekplats kommer att rustas upp och parkentrén från Odelbergsvägen att förnyas och ett nytt gångstråk mellan Linde station och Årstafältet skapas för att knyta samman grönstråket från Lindevägen.



Tidigare beslut

SbN 2004-04-05	Uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet
GFN 2004-06-15	Markanvisning till JM AB.
GFN 2005-04-26	Svar på detaljplaneremiss.
SbN 2005-11-24	Godkänner detaljplanen för antagande i KF.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och JM AB (bilaga 1).

Byggherren svarar för anläggningar på kvartersmarken. Byggherren och staden är överens om att gemensamt genomföra en ny entré till parken som delvis ligger på kvartersmark. Byggherren utför och bekostar en avskärmade mur mellan entré och den privata delen av kvartersmarken. Staden bekostar övriga entréanläggningar.

Staden ansvarar och bekostar även ledningsomläggningar, upprustning av befintlig lekplats och övriga parkområden.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen är godkänd av stadsbyggnadsnämnden för antagande i kommunfullmäktige (KF). Ärendet beräknas behandlas i KF 2006-02-06 alternativt 2006-02-20.

Byggherren planerar igångsättning i början av augusti 2006. Ledningsomläggningar måste därför ske under andra kvartalet 2006.

Ekonomiska konsekvenser av projektet

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna i form av avgäldsunderlag för tomträtten beräknas till ca 6,7 mnkr.

Detaljplanens genomförande kräver flytt av en avloppsledning. Kostnaden beräknas till 1,5 Mnkr. En ledning ägd av Stokab ska också flyttas och bekostas av Stokab.

Kostnaderna för kompensationsåtgärderna som omfattar en historisk beskrivning av Enskede Gård och Enskedeparken, en vårdplan för parken,

ny parkentré och upprustning av lekplats samt nytt gångstråk beräknas till ca 3 Mnkr.

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning och projektering	0,7
Flytt av ledningar	1,5
Grönkompensation m m	2,7
Administration, fastighetsbildning, serviser m m	1.5
Summa utgifter	6,4
Inkomster	
Avgäldsunderlag	6,7
Summa inkomster	6,7
Sammanställning (tkr)	
Resultat	300
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	20
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	120

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 6,4 mnkr, varav 0,6 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst grönkompensation och ledningsomläggning.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 6,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 6,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	2004	2005	2006	2007	Totalt
Mnkr					
Utgifter (-)	-0,1	-0,5	-2,7	-3,6	-6,9
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,5	-2,7	-3,6	-6,9

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

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Driftbudget

Drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. För Enskede-Årsta stadsdelsnämnd kommer kostnaden att öka marginellt. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 443 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 253 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-317
-avskrivning (-)	-126
Tomträttsavgäld	253

Risker och osäkerhetsfaktorer

En miljö- och geoteknisk undersökning har genomförts. Undersökningen visar inte några föroreningar eller fyllnadsmassor. Marken har inte använts för industriell verksamhet och är troligen gammal åkermark som i dag är grönområde. Risken för att hitta föroreningar bedöms därför som liten.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering samt investeringsutgifter om 6,9 mnkr.

SLUT

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