



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
Dnr: M2005-511-01155

2006-03-13

Handläggare: Nils Tunving  
Ytterstad  
Tel: 508 269 29  
nils.tunving@mk.stockholm

Till  
Marknämnden  
2006-03-30

**Investeringar rörande bostadsprojektet Ågesta Broväg i Farsta.  
Genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering för bostäder vid Ågesta Broväg omfattande investeringsutgifter om 100 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga överenskommelser om exploatering enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen för bostäder vid Ågesta Broväg i Farsta den 9 februari 2006 (bilaga 1). 430 lägenheter i fyra- och femvåningars lamellhus och en barnstuga ingår i projektet. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen anläggande av gator och parker. Ågesta Broväg, Brattforsgatan och Edagränd byggs om. Den olycksdrabbade korsningen Mårbackagatan/Ågesta Broväg byggs om till cirkulationsplats. Genom delgenomförandebeslut (6 mnkr) i marknämnden den 15 december 2005 kan kontoret projektera gator och parker till hösten 2006.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 100 mnkr i löpande priser. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 6 mnkr. Överenskommelse om exploatering ska tecknas med Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen. Avtalen kommer att tecknas på sedvanliga villkor. Kontoret föreslår att marknämnden godkänner investeringsutgifter om 100 mnkr, ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelser om exploatering samt att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

När ärendet redovisas i kommunfullmäktige kommer en investeringskalkyl att bifogas.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 mars 2004 att anvisa mark vid Ågesta broväg (Larsboda bollplan och närliggande mark) till Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen med tomträtt. Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen för bostäder vid Ågesta Broväg (bilaga 1) i Larsboda och Farsta, S-Dp 2001-12096-54, den 9 februari 2006. 430 lägenheter i fyra- och femvåningars lamellhus och en barnstuga ingår i projektet.

### Genomförande

Ågesta Broväg, idag närmast en landsväg, byggs om och trädplanteras mellan järnvägsspåren och Mårbackagatan. På båda sidor ordnas gång- och cykelvägar. Den olycksdrabbade korsningen Mårbackagatan/Ågesta Broväg byggs om till cirkulationsplats. Marken i korsningsområdet höjs 1,5 meter så att de branta och olycksskapande backarna elimineras. Även Brattforsgatan byggs om och förses med gångbanor och trädplantering. En cirkulationsplats planeras vid korsningen Brattforsgatan/Ågesta Broväg.

En ny infartsparkering som ersätter dagens infartsparkering har byggts söder om järnvägen av Stockholm Parkering. Kostnaden för infartsparkering ingår inte i exploateringskostnaderna för planområdet.

Gångtunnlarna vid pendeltågsstationen och under Magelungsvägen kommer att rustas upp liksom intilliggande områden. Dessa ligger utanför planområdet.

SISABs fastigheter Tärnö 1 och del av Ekerö 2 överförs till staden och planläggs för barnstuga respektive bostadsändamål.

Idrottsnämnden kompenseras via stadens budget för Larsboda bollplan med 3 mnkr, vilket kommer att användas till investeringar i Farsta IP. Området är väl tillgodosett med bollplaner. Söder om järnvägsspåret finns en mindre bollplan och vid Hästhagsskolan en elvamannaplan. Båda bollplanerna ligger strax utanför planområdet.

Området blir betydligt ”grönare” än idag genom anläggandet av bostadsgårdar och park.

### Ekonomi

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att överenskommelser om exploatering ska tecknas, dels utförande av gator och parker. Genom delgenomförandebeslut (6 mnkr) i marknämnden den 15 december 2005 kan kontoret projektera gator och ledningar.

Projektets kostnader är främst gatuombyggnad, ledningsflytt för att kunna bygga bostadshuset samt parkåtgärder. Den totala kostnaden för marknämnden inklusive tidigare delgenomförandebeslut har beräknats till 100 mnkr i löpande priser.

När ärendet ska redovisas för kommunfullmäktige kommer en utförlig investeringskalkyl med nuvärdesberäkningar att bifogas.

Åtgärderna är i sammanfattning:

Ombyggnad av Ågesta Broväg, Edagränd och Brattforsgatan med delvis ny sträckning, rondeller, gång- och cykelbanor, trädplantering mm

Flyttning av ledningar

Parker och gång-och-cykelvägar anläggs

Förbättringsåtgärder vid pendeltågsstationens entré

Ny parkering anordnas för de boende i kv Eckerö 2 (f d Larsbodaskolan)

Parkleken Klyftan rustas upp

Rivning av restaurangbyggnad och omklädningsbod vid Brattforsgatan samt utrangerad branddamm vid Kristinehamnsgatan

Kontoret bedömer att åtgärder för marksanering kommer att vara begränsade.

Provtagning sker i mars. Deponering av ev PAH-asfalt är medtaget i kostnadskalkylen.

SISAB ersätts enligt avtal med restvärde och nedlagda kostnader, ca 2 Mnkr.

Idrottsförvaltningen får enligt beslut 2002-05-07 i gatu- och fastighetsnämnden 3 Mnkr som en ersättning för att Larsbodafältets bollplan tas i anspråk. Detta kommer inte att belasta projektets budget.

Stadens sammanlagda investeringsutgifter beräknas idag till ca 100 mnkr i löpande priser. Av dessa är i dagsläget ca 5,5 mnkr redan förbrukade på utredning och projektering.

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av marken sker med tomträtt. Intäkterna i form av avgäldsunderlag för tomträttsupplåtelse har beräknats till ca 86 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott på ca 6 mnkr.

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

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning	-3,5
Projektering	-12,1
Iordningställande av mark	-2,6
Anläggning	-74
Övrigt	
<b>Summa utgifter</b>	<b>-92,2</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	86,2
Övrigt	
<b>Summa inkomster</b>	<b>86,2</b>
Resultat	-6
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup> (430 lgh)	-14 000 kr
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-210 000 kr

<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).

## Investeringsbudget

Stadens utgifter och inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel beräknas kunna inrymmas i nämndens budget för 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008 och 2009.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell (löpande priser):

Mnkr	Ack t.o.m. år 2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-5,5	-8,5	-76,5	-9,5	0	-100

## Driftskostnader

De beräknade drifts- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde blir enligt genomförd kalkyl ca 500 000 kr/år. För Farsta stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna ca 500 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 7,7 mnkr (varav räntor 4,9 mnkr och avskrivning 2,8 mnkr).

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Drift och underhåll (-)	-0,5
Kapitalkostnad	-7,7
-ränta (-)	-4,9
-avskrivning (-)	-2,8
Tomträttsavgäld	3,2
Drift och underhåll Sdn (-)	-0,5

## **Risker**

Under planens remisstid har sakägare vid Arvikagatan framfört synpunkter på buller. Eventuella åtgärder utreds av kontoret. Ett eventuellt överklagande kan försena tidplanen för Riksbyggens del av projektet, ca 90 lägenheter. Genom att detaljplanen kan delas upp i två geografiska områden vid ett överklagande kommer troligtvis inte den södra delen av området att beröras av ett överklagande.

Provtagning för att undersöka förekomsten av markföroreningar kommer att ske under våren. Kontoret känner inte till att någon förorenande verksamhet har bedrivits i området. Oljespill på infartsparkeringen är emellertid att vänta.

## **Tidplan**

Projektet är en del av projektet att bygga 20 000 lägenheter. Genom delgenomförandebeslut (6 mnkr) i marknämnden den 15 december 2005 kan kontoret projektera klart gator och ledningar till oktober 2006. Troligen krävs därefter öppen upphandling vilket tar ca tre månader. Entreprenadarbetena för gator och ledningar kommer därmed att starta år 2007. Bostadsbyggandet kan starta under år 2006. Det sker i de delar av området som inte direkt berörs av gatuarbeten och ledningsflytt. Det är för övrigt delar av området som inte berörs av ett eventuellt överklagande av detaljplanen vid Arvikagatan.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Projektets underskott på ca 6 mnkr (14 000 kr per lägenhet) beror i huvudsak på de omfattande investeringarna i gatuombyggnad. Upprustningen av Ågesta Broväg har planerats under många år men skjutits på framtiden i väntan på att detta bostadsprojekt skulle bli möjligt att genomföra. Trafiksäkerheten i området kommer att öka, särskilt genom att korsningen Ågesta Broväg/Larsbodavägen/Mårbackagatan byggs om. Överenskommelserna om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att tecknas med Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen.

Kontoret föreslår att marknämnden för sin del godkänner genomförandet av exploatering för bostäder vid Ågesta Broväg omfattande investeringsutgifter om 100 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att teckna erforderliga överenskommelser om exploatering samt att genomföra projektet. Avtalen tecknas på delegation av kontoret när kommunfullmäktige godkänt genomförandebeslutet.

**SLUT**