



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

Till  
Marknämnden 2006-04-27

**Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål för del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Stureby 1:1 vid Tussmötevägen i Östberga med Veidekke Bostad AB. Genomförandebeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Stureby 1:1 omfattande investeringsutgifter om 11,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Veidekke Bostad AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

Veidekke Bostad AB ska enligt en detaljplan som beräknas behandlas av stadsbyggnadsnämnden i juni uppföra tre punkthus i åtta våningar utmed Tussmötevägen i Östberga. Exploateringen ingår i stadens projekt *20 000 bostäder* och innehåller ca 90 bostadsrättslägenheter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Staden har investeringsutgifter om ca 11,5 mnkr. Utgifterna omfattar flytt av teleledningar och en elnätstation, ombyggnad av Tussmötevägen för att inrymma kantstensparkering och samtidigt dämpa hastigheten vid infarterna till gamla Östberga samt utgifter för parkåtgärder som kompensation för ianspråkstagen grönyta. Kontoret önskar genomföra flytten av elnätstationen och teleledningarna under hösten 2006 oberoende av om detaljplanen då vunnit laga kraft eller ej. Kostnaderna för detta bedöms uppgå till ca 3,5 mnkr. Projektet bedöms ge ett överskott till staden om ca 8 mnkr.

## Bakgrund

Veidekke Bostad AB erhöill under våren 2004 en markanvisning för uppförande av ca 90 st bostadsrättslägenheter på ett markområde utmed Tussmötevägen mitt för gamla Östberga. Kort därefter inleddes planarbetet för projektet. Detaljplanen kommer att ställas ut under våren för ett antagande i stadsbyggnadsnämnden innan sommaren.

## Tidigare beslut

2004-03-23	GFN	Markanvisning till Veidekke Bostad AB omfattande ca 90 lägenheter i tre punkthus.
2004-04-22	SbN	Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att påbörja planarbetet.
2005-01-25	GFN	Svar på programremiss till SbN. Nämnden föreslår att trafiksäkerheten i området ses över och att fler alternativa parkeringslösningar ska utredas.

## Beskrivning av projektet

Veidekke Bostad AB ska inom den blivande kvartersmarken uppföra tre punkthus i åtta våningar omfattande ca 90 bostadsrättslägenheter. Parkering ordnas som markparkering utmed en angöringsgata inom fastigheten.

Projektets utformning har ändrats en del sedan markanvisningen även om huvuddragen är desamma. En ombyggnad av Tussmötevägen i anslutning till den nya bebyggelsen har arbetats in i förslaget för att dämpa hastigheten och öka trafiksäkerheten på Tussmötevägen. Kantstensparkering anläggs på vägavsnittet som ersätter den parkering (ca 15 platser) som idag finns inom den blivande kvartersmarken. För att genomföra åtgärderna på gatumarken krävs att en 2 m bred markkremsa från tomträttsfastigheten Stamtavlan 9 väster om Tussmötevägen tas i anspråk.

En elnätstation samt ledningar tillhörande Telia Sonera måste flyttas för att ge plats för den nya bebyggelsen. Kostnaderna ska bäras av staden och beräknas uppgå till ca 3,5 mnkr. I syfte att snabbt kunna byggstarta projektet önskar kontoret att flytta ledningarna senast till hösten 2006 och inte invänta att detaljplanen vinner laga kraft. Med de ställtider som finns för beställning av ny elnätstation m m riskerar projektet annars att fördröjas med 4-6 månader.

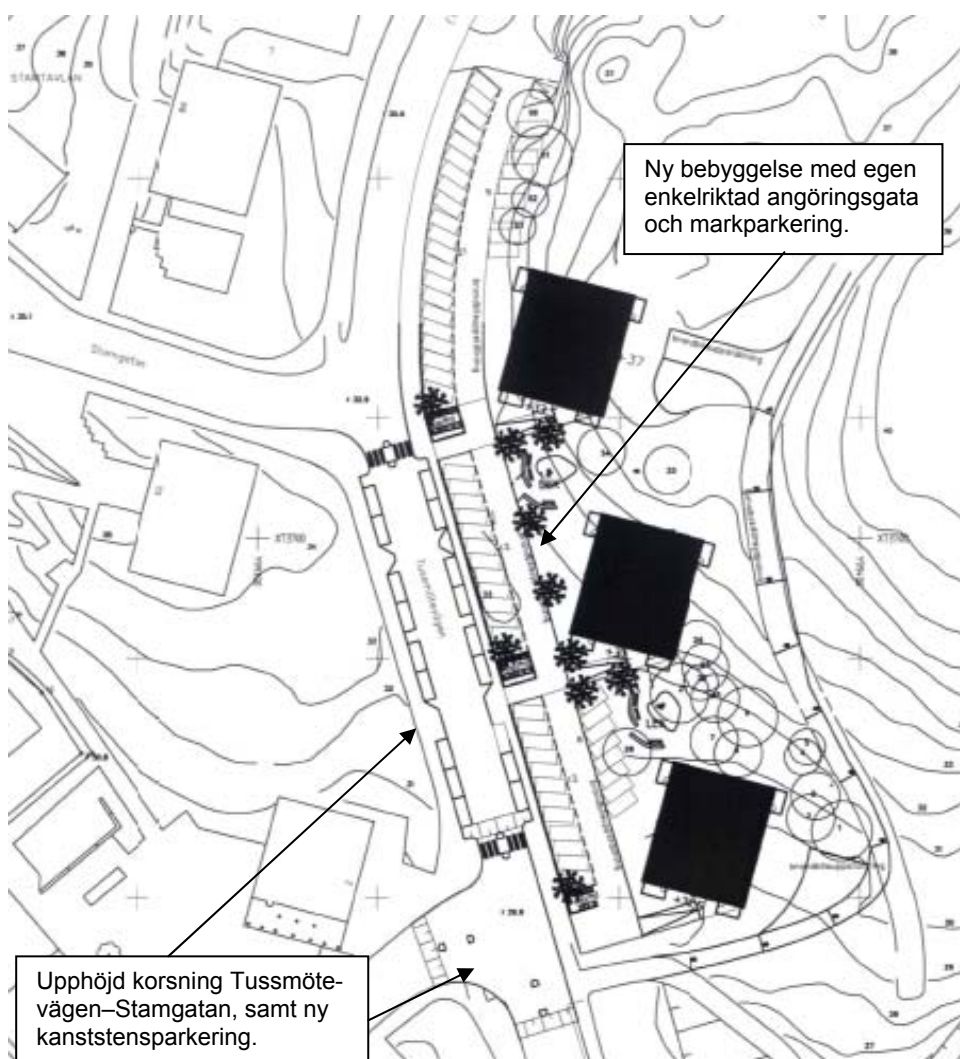


Bild 1. Situationsplan.

Som kompensations för den grönyta som tas i anspråk ska höjden öster om den nya bebyggelsen göras mer tillgänglig. Gångstråket ska rustas upp och en rastplats för utblickar och vistelse iordningställs.

## Överenskommelse om exploatering, genomförande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas med Veidekke Bostad AB. Överenskommelsen är ännu inte helt klar men följer stadens gängse avtalsformuleringar. Byggherren ansvarar för alla kostnader för sin exploatering och staden ansvarar för åtgärder i allmän platsmark, vilket i detta fall är ombyggnad av Tussmötevägen och iordningställande av parkområdet öster om exploateringsfastigheten. Staden har också ansvaret för servisanslutning och ledningsomläggningar.

## Tidplan

Stadsbyggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen i juni 2006. Planen kommer förmodligen att överklagas och kan tidigast vinna laga kraft under tredje kvartalet 2006. Byggstart kan ske under fjärde kvartalet 2006 om ledningar och elnätstation flyttas under hösten enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

## Ekonomiska konsekvenser

Staden får intäkter i form av tomträttsavgäld för den tillkommande bebyggelsen. Den största utgiftsposten omfattar flytt av elnätstationen samt de teleledningar som tillhör Telia Sonera. Staden har också utgifter för åtgärder på Tussmötevägen och för kompensation av ianspråktagen grönyta.

*Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)*

<b>Utgifter (-)</b>	
Ledningsomläggning	-3,5
Gatuombyggnad (projektering, anläggning)	-2,7
Parkåtgärder (projektering, anläggning)	-2,8
Administration, fastighetsbildning, m m	-2,0
<b>Summa utgifter</b>	<b>-11,0</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	19,0
<b>Summa inkomster</b>	<b>19,0</b>
<b>Resultat</b>	<b>8,0</b>

De sammanlagda utgifterna beräknas uppgå till ca 11 mnkr i 2006 års prisnivå varav ca 300 tkr är upparbetat. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och avgäldsunderlaget för projektet är ca 19 mnkr. Stadens får ett överskott genom exploateringen på ca 8 mnkr.

*Budgetkonsekvenser, investeringsbudget och driftbudget*

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 11,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren redovisas i nedanstående tabell:

tkr	Ack t om 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter (-)	-270	-4 450	-4 450	-2 310	-11 480
Inkomster	-	-	-	-	
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-270</b>	<b>-4 450</b>	<b>-4 450</b>	<b>-2 310</b>	<b>-11 480</b>

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009.

Drift- och underhållskostnaderna inom Enskede-Årsta stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms uppgå till ca 13 tkr per år efter genomförandet av projektet. Kostnaderna gäller huvudsakligen ytterligare och fördyrad snöröjning. Trafiknämndens driftbudget kommer inte att påverkas av projektet.

Kapitalkostnaderna för marknämnden beräknas uppgå till 711 tkr/år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 716 tkr/år.

<b>Kostnad/intäkt per år</b>	<b>tkr</b>
Kapitalkostnad -ränta (-)	-522
Kapitalkostnad -avskrivning (-)	- 189
Tomträttsavgäld	716

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Kontoret önskar genomföra flytt av ledningar och elnätstation senast under hösten 2006 oavsett om detaljplanen då vunnit laga kraft eller ej för att kunna lämna över marken till byggherren för genomförande av projektet omedelbart då planen vinner laga kraft. Tidplanen för flytt av ledningar och elnätstationen innebär annars att projektet försenas 4-6 månader. Om planen inte vinner laga kraft är arbetet förgäves och kostnaderna för flytten, ca 3,5 mnkr har belastat stadens budget i onödan.

### **Markkontorets synpunkter och förslag**

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner genomförandet av exploatering vid Tussmötevägen i Östberga omfattande investeringsutgifter om ca 11,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med Veidekke Bostad AB enligt vad som anges i utlåtandet.

**SLUT**