



Kontaktperson
Andris Rozenbachs
Ytterstad
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-05-23

Principöverenskommelser för överdäckningar i Hägersten. Genomförandebeslut för kv Oväder.

Förslag till beslut

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna principöverenskommelser för överdäckningar i Axelsberg och Örnberg med Skanska, Bostaden och Hefab samt utredningsavtal med SL.
2. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering vid kv Oväder omfattande investeringsutgifter om 47 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

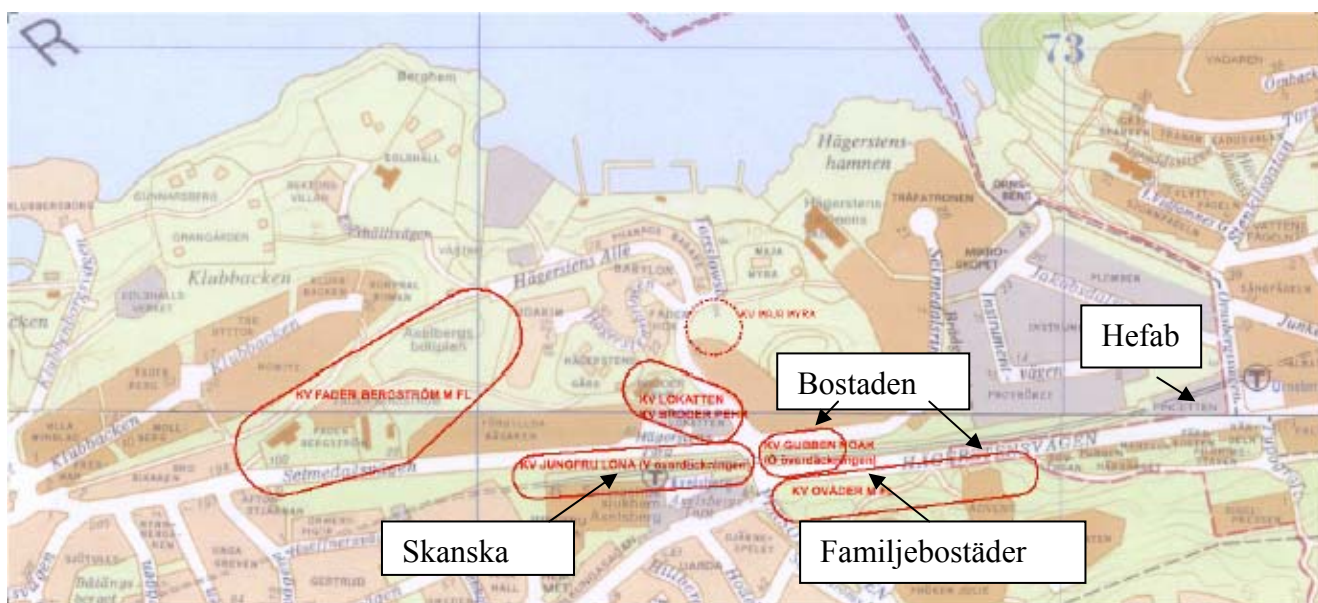
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Programmet för Axelsberg resp Örnberg omfattar ca 950 bostäder bl.a. på överdäckning av t-banan och på del av den avstängda Hägerstenvägens inte använda ytor (kv Oväder). Detaljplaner beräknas kunna antas under 2006 och inför genomförande har förslag till överenskommelser upprättats med byggherrarna om principer för ansvar och kostnader i samband med exploateringen och med SL om utredningsskedet. För projektet Oväder som bedöms kunna byggstarta under hösten 2006 föreslås genomförandebeslut.

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen tagit fram program för ca 700 nya bostäder i Axelsberg och ca 250 i Örnberg. Mark för överdäckning har anvisats till Skanska Nya Hem AB (GFN 2000-05-23), till Hefab (2003-04-22) och till AB Bostaden samt till AB Familjebostäder på del av den avstängda Hägerstenvägens inte använda ytor (GFN 2004-06-15). Detaljplaner beräknas kunna antas under 2006.



Överdäckningarna

I Axelsberg planerar Skanska för ca 275 bostadsrätter på överdäckning av t-stationen (*kv Jungfru Lona*) och Bostaden för ca 70 bostadsrätter på en mindre överdäckning öster om överdäckningen av t-stationen (*kv Gubben Noak*). I Örnberg planerar Hefab för ca 110 hyresrätter på överdäckning av t-stationen (*kv Pincetten*). Staden och byggherrarna bedriver planeringen i samarbete med bl.a. SL.

Inför genomförandet har förslag till överenskommelser upprättats med byggherrarna om principer för ansvar och kostnader i samband med planering och exploatering samt avtal med SL för planerings- och utredningsarbete inom tunnelbaneområdet. Överenskommelserna med byggherrarna reglerar bl.a. att köpeskillingen beräknas utifrån ett marknadspris för marken reducerat för de extraordinära grundläggingskostnaderna för överdäckningarna, att utredningskostnader över 2 mnkr för åtgärder inom SL:s anläggningar betalas av staden, att byggherrarna kommer att äga och förvalta överdäckningarna och att alla villkor i avtalet mellan staden och SL bl. a. om säkerhet och trafikstörningar överförs på byggherrarna. Kontoret återkommer till nämnden efter sommaren med överenskommelser om överlåtelse mm med byggherrarna och genomförandeavtal med SL. Tidigast möjliga byggstart bedöms till våren 2007 och området beräknas utbyggt till 2010.

Genomförandebeslut för kv Oväder

Familjebostäder planerar för ca 170 hyresrätter och Bostaden för ca 25 bostadsrätter på i huvudsak f.d. gatemark vid Hägerstenvägen (*kv Oväder*). Vägen föreslås smalas av och förskjutas norrut med en stödmur mot tunnelbanan. Den avstängda

Hägerstenvägen ger då plats för nya bostäder utan att gatans framtida användning låses fast dvs. en flexibilitet behålls för stängd alternativt öppen gata. Detaljplan för kv Oväder bedöms kunna antas sommaren 2006 och byggstart är då möjlig under hösten 2006. Då behöver stadens arbeten för Hägerstenvägen bedrivas parallellt med bostadsbyggandet vilket ställer höga krav på precision vid planering och genomförande. För att kunna starta projektet Oväder under hösten 2006 föreslås därför genomförandebeslut och att kontoret får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering (tomträtt) på sedvanliga villkor med Familjebostäder och Bostaden.

Konsekvenser

Exploateringen sker i huvudsak på ianspråktagen mark, på överdäckning och på Hägerstenvägens asfaltytor. Påverkan på barn bedöms som positiv eftersom gårdar skapas på överdäckningarna. Stadens program för ekologiskt byggande och krav på tillgänglighet gäller för hela programmet.

Ekonomi

Programmen för Axelsberg och Örnberg medför stora exploateringskostnader för staden. Stadens sammantagna kostnader för programmen bedöms i dagsläget till ca 155 mnkr för överdäckningar och ca 100 mnkr för gatuinvesteringar mm dvs totalt ca 255 mnkr. Eftersom förhandlingar pågår kan intäkterna inte preciseras men de uppskattas till totalt ca 260 mnkr.

För genomförandeprojektet Oväder avser inkomsterna avgäldsunderlag för de ca 190 lgh, ca 25 mnkr. Kostnaderna avser Hägerstenvägens ombyggnad mm, ca 46 mnkr. Exploateringskalkylen ger ett underskott på ca 21 mnkr.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering, utredning	-2,6
lordningställande av mark	-2,1
Anläggningsarbeten	-41,1
Summa utgifter	-45,8
Inkomster	
Avgäldsunderlag	25,0
Summa inkomster	25,0
Resultat	-20,8

Investeringsutgifterna i löpande priser för genomförandet beräknas till ca 47 mnkr och avgäldsunderlaget till ca 25 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Investeringsbudget

Mnkr	Upparbetat t.o.m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter	-1	-23	-16	-7	-47
Avgäldsunderlag		25			25

Medel finns upptagna i budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Drift- och underhållskostnader för trafiknämnden respektive Hägerstens stadsdelsnämnd bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 6,4 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,0 mnkr per år.

SLUT