



Handläggare: Lizett Durgé
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26 418
e-mail: lizett.durge@gfk.stockholm.se

2004-03-16

Dnr: 01-512-3216

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom fastigheten Enskede Gård 1:1 med Drott Exploaterings AB i Haninge samt exploateringsavtal för kontorsbebyggelse inom fastigheten Pelaren 1 med Globen City Fastigheter inom stadsdelen Johanneshov. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Enskede Gård 1:1 omfattande investeringsutgifter om 12,3 mnkr och investeringsinkomster om 12,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Genomförandebeslut.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och Drott Exploaterings AB i Haninge enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal med Globen City Fastigheter, ägare till fastigheten Pelaren 1, enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Nämnden godkänner omläggning av huvudvattenledning för ca 2 Mnr innan detaljplanen antagits.
5. Nämnden godkänner kontorets redovisning av förslag till grönkompensation som svar på återremiss.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 12 november 2002 markanvisning till Drott Projekt & FM AB för bostadsbebyggelse inom del av Enskede Gård 1:1 utefter Pastellvägen i Johanneshov. En detaljplan har upprättats och kommer att ställas ut under mars/april och beräknas vinna laga kraft under sommaren 2004. Planområdet omfattar också fastigheten Pelaren 1 som ägs av Globen City Fastigheter.

Fastigheten Pelaren 1 kommer att bebyggas med ett kontorshus. På stadens mark, Enskede Gård 1:1, uppförs två punkthus för bostäder som tillsammans inrymmer ca 60 lägenheter. Parkeringsplatser för både kontor och bostäder kommer gemensamt att anordnas i kontorshuset.

Byggherrarna har för respektive bostäder och kontor undertecknat en överenskommelse om exploatering inom Enskede Gård 1:1 samt ett exploateringsavtal för fastigheten Pelaren 1. Marken för bostadsbebyggelsen kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt.

Drott har uttryckt önskemål om att kunna påbörja husproduktionen redan under augusti 2004. För att detta ska vara möjligt måste en huvudvattenledning flyttas innan planen har antagits och vunnit laga kraft. Kostnaden för ledningsflytten har uppskattats till 2 Mnkr och ingår i nedanstående kalkyl.

Stadens utgifter beräknas uppgå till ca 12,3 mnkr och intäkterna till 12,2 mnkr. Exploateringskalkylen visar på ett ringa underskott per lägenhet. Kalkylen är beräknad utifrån nya tomträttsavgälder som kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om under våren.

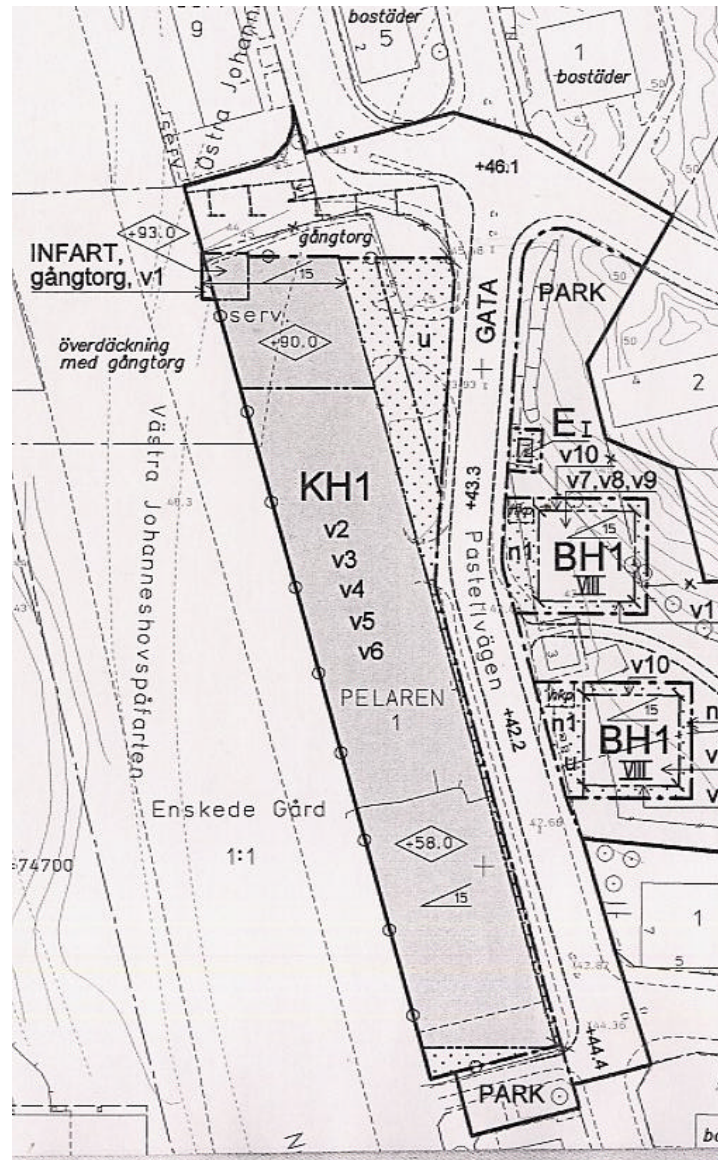
UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 12 november 2002 markanvisning till Drott Projekt & FM AB, numera Drott Exploaterings AB i Haninge, för bostadsbebyggelse inom del av Enskede Gård 1:1 utefter Pastellvägen.

En detaljplan, Dp 2001-00268-54, har upprättats och kommer att vara utställd under mars/april och beräknas bli antagen och vinna laga kraft under sommaren 2004. Planens syfte är att möjliggöra byggnation av nytt kontorshus längs Nynäsvägen inom Pelaren 1 samt två nya bostadshus på stadens mark.

Planområdet ligger inom översiktsplanens stadsutvecklingsområde Gullmarsplan-Globen-Slakthusområdet och omfattar fastigheten Pelaren 1, vilken ägs av Globen City Fastigheter, ingår i Drott, och del av Enskede Gård 1:1 invid Pastellvägen inom stadens mark.



Tidigare beslut

Start-pm ny detaljplan	SBN 2001-02-22
Remissvar programmet	GFN 2001-11-06
Ställningstagande efter programsamråd	SBN 2002-04-25
Remissvar på detaljplaneförslaget	Kontorssvar 2002-09-04
Markanvisning och inriktningsbeslut	GFN 2002-11-12

Beskrivning av projektet

Inom fastigheten Pelaren 1 uppförs ett kontorshus. Den södra delen av kontorshuset är fyra till fem våningar högt och delas upp med tre genomgående ljusgårdar i husets höjd. På så sätt skapas genomsikt genom husets långa fasad. Den nordligaste delen av kontorshuset är format som ett punkthus i 11 våningar och ansluter till det nya gång- och cykeltorget över Nynäsvägen. Höghusdelen, som under programsamrådet var 14 våningar, har omarbetats och fått en lägre höjd efter synpunkter från länsstyrelsen och

skönhetsrådet. Kontorshuset har entréer från Pastellvägen och från gång- och cykeltorget. I anslutning till genomförande av kontorshuset kommer den nu provisoriska rampen till Nynäsvägens överdäckning att bytas ut och ersättas med en permanent ramp i enlighet med detaljplanen.

Två punkthus placeras på Pastellvägens östra sida i direkt anslutning till parken. De har samma riktning, planmått och höjd som de befintliga punkthusen längs gatan och inordnar sig naturligt i stadsbilden. Totalt kommer husen att innehålla ca 60 lägenheter.

Under kontorshuset finns två garageplan där all parkering ordnas för både kontor och bostäder.

Överenskommelse om exploatering

Ett avtal angående överenskommelse om exploatering, bilaga 1, har undertecknats av Drott och kommer att ersätta det markanvisningsavtal som tecknades den 3 december 2002. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Tomträttsavgälden utgår enligt de principer som gäller enligt kommunfullmäktiges beslut vid upplåtelse tidpunkten. Enligt avtalet förbinder sig byggherren att teckna servitut med ägaren till fastigheten Pelaren 1 angående parkeringsanläggningar.

Exploateringsavtal

Globen City Fastigheter, ägare till fastigheten Pelaren 1, har undertecknat ett exploateringsavtal, bilaga 2, där bl a marköverlåtelser, stödmurar gemensamma med stadens anläggningar, upprustning av Pastellvägen, servitut för parkeringsanläggningar m m regleras. Fastighetsägaren ska till staden erlagga ett exploateringsbidrag som uppgår till 1,7 Mnr.

Genomförande och tidsplan

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret arbetar för att detaljplanen vinner laga kraft under sommaren 2004.

Globen City Fastigheter kommer inte att påbörja kontorsbebyggelsen med mindre än att avtal med en hyresgäst finns tecknat. I dagsläget är marknaden för ytterligare nyproduktion av kontorslokaler väldigt låg vilket innebär att byggstart inte kan anges.

Den blivande kvartersmarken för bostadsbebyggelsen och en ”stor del” av omgivande parkmark är i dag vägverkets etableringsyta för Södra länkens utbyggnad. Vägverket har enligt ett ramavtal rätt att disponera marken till årets slut. Den del av ytan som utgör blivande kvartersmark kan eventuellt friställas tidigare.

Med hänsyn till ovanstående var byggstart för bostäderna planerad till senare delen av hösten 2004 eller våren 2005. Drott har nu önskemål att komma igång med sin bostadsproduktion under augusti 2004.

För att detta ska vara möjligt, och under förutsättning att marken eller del av marken som etableringsyta kan friställas, måste omläggningen av en huvudvattenledning över kvartersmarken vara färdigställd. Detta innebär att Stockholm Vatten måste påbörja sina arbeten redan under april månad, dvs före antagen detaljplan och fastighetsbildning. Flyttningen av vattenledningen beror endast på den planerade bostadsbebyggelsen. Andra förutsättningar för tidigare igångsättning är att den befintliga kiosken kan rivas under april/maj och att detaljplanen inte överklagas..

De ekonomiska konsekvenserna redovisas under avsnittet ekonomi.

Tidpunkten för inflyttning beror på om byggstart sker i augusti eller våren 2005. Normalt tar husproduktionen av föreslagen bebyggelse ca 1 år.

Konsekvenser av projektet

Miljö

I samband med utbyggnaden av Södra länken och nedsänkningen av Nynäsvägen beräknas bullernivåerna minska till under 60 dBA. Det planerade kontorshuset kommer att fungera som bullerskärm både för nya och befintliga bostadshus samt för parken. Även Pastellvägens trafik alstrar buller som ger ekvivalenta ljudnivåer på 56-60 dBA vid bostädernas fasad mot gatan och på delar av nord/sydliga fasaderna samt mindre än 55 dBA vid fasaden mot parken.

För att uppnå stadens planeringsmål för buller krävs att minst hälften av bostädernas boningsrum är orienterade mot sida med maximal 55 dBA ekvivalent ljudnivå. En bullerutredning visar att detta kan uppnås för punkthusen, oavsett om de byggs före eller efter kontorshuset, genom bullerdämpande åtgärder i form av delvis inglasade balkonger och ljudabsorbenter i balkongtaken samt rum orienterade mot parken. Inga lägenheter får vara enkelsidiga mot gatan.

En beräkning, bedömning och prognoser av de kvävedioxidhalter och partiklar som kan förekomma i luften efter att Nynäsvägen byggts om och kontorshuset i kv Pelaren står klart har genomförts. Utifrån gjorda beräkningar och tillgängliga prognoser kom utredningen fram till att den nya bebyggelsen inte kommer att medverka till att miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap- miljöbalken överträds.

Kontorshusets placering underskrider det avstånd som länsstyrelsen rekommenderar vid transportvägar av farligt gods. En riskanalys har därför upprättats med förslag till åtgärder i bebyggelsen för att därigenom minska risker vid eventuell olycka.

Trafik

Pastellvägen kommer delvis att byggas om vilket innebär att gatans lutning förbättras på den brantaste punkten från 7% till 5%. I samband med att kontorshuset byggs kommer även den nu provisoriska rampen till gång- och

cykeltorget att ersättas med en ny ramp vilket innebär att även korsningen Arkadvägen/Pastellvägen byggs om till en tydligare korsning.

Offentliga rummet

Det vägreservat som finns inom naturområdet mellan Arkadvägen och Blåsutvägen upphör och marken planläggs som parkmark. En ny parkväg anläggs mellan bostadshusen och knyter an till befintliga stråk inom området. Parkmarken har högt rekreativvärde. Gångbanan framför kontorshuset breddas och kopplar samman parkstråket via rampen och överdäckningen med Globenområdet.

Tillgänglighet

Avståndet från angöringsplatsen till bostädernas entréer är ca 9 m och till kontorets entréer är avståndet mellan 6 och 26 meter. Både kontorshus och bostadshus har hissar som i kontorshuset även når garageplanet. Inom bostädernas kvartersmark finns möjlighet att ordna handikapparkering. Lutningen på rampen mellan Pastellvägen och gång- och cykeltorget blir i genomsnitt 1:20 och förses med vilplan och sittmöjligheter samt trappor.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen finns inom området men planens genomförande kräver omläggning av en huvudvattenledning, en stokabledning och en kortare sträcka av en fjärrvärmeledning inom den blivande kvartersmarken för bostäderna. Inom fastigheten Pelaren 1 finns va-ledningar och gasledningar som flyttas ut i Pastellvägen. Befintlig fjärrvärmeledning inom fastigheten ligger kvar inom ett u-område och med ledningsrätt. En befintlig elnätstationen måste ersättas med en ny för att klara den nya bebyggelsen.

Kompensation av grönyta

Grönmarken som tas i anspråk för bostadsbebyggelsen har till stor del varit nödvändig att använda som etableringsyta för vägverkets utbyggnad av Södra länken. Del av ytan är i dag ett vägreservat som i planförslaget läggs ut till park. Som en viktig entré till Blåsutparken anläggs en parkväg mellan bostadshusen. Parkvägen blir belyst. Parken kommer också att kompletteras med buskar eller träd för att höja kvalitén. Samtidigt görs en översyn och förbättringsåtgärder av befintlig parkvägsbelysning inom hela parken. Det sistnämnda har länge varit ett önskemål från de boende i området. Någon möjlighet att ersätta grönytan kvantitativt i närområdet finns inte, däremot kommer kontoret att utreda möjligheten att förbättra förbindelsen mellan Blåsutparken och Palandergatan. En hundrastgård planeras utefter gångvägen från Blåsut T-banestation och Blåsutparken, ett önskemål från stadsdelsförvaltningen.

Näringsliv

Kontorsbebyggelsen ger, när den kommer till stånd, ett stort tillskott av arbetstillfällen och ett betydande kundunderlag för näringsidkare inom främst Globenområdet.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. Kalkylen baseras på nya avgäldsnivåer som kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om under våren 2004.

En tidigare byggstart för omläggning av huvudvattenledningen för att möjliggöra för Drott att påbörja husproduktionen i augusti innebär ett åtagande för staden om ca 2 Mnkr innan en antagen detaljplan finns. Kontorets bedömning är dock att denna åtgärd är motiverad. Detta är ett risktagande men möjliggör att bostadsproduktionen kan tidigareläggas med ca 8 månader. Kontoret har även tagit upp en kostnad för rivning av kiosken eftersom risken är stor att kioskägaren inte kommer att fullfölja sina åtaganden enligt upplåtelsen med polistillstånd.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning, administration, fastighetsbildning, Projektering	-2,6
Anläggning	-3,1
Ledningsomläggningar och serviser	-4,4
Övrigt, reserv	-2,2
Summa utgifter före ingångsvärde	-12,3
Ingångsvärde ¹	
Summa utgifter	-12,3
Inkomster	
Avgäldsunderlag	10,5
Övrigt	1,7
Summa inkomster	12,2
Sammanställning	
Resultat	-0,094
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	-0,002
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,57
Exploateringsgrad, bostäder	4,0

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 12,3 mnkr, varav 0,8 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar och upprustning av Pastellvägen. Ledningsomläggningarna avser dels den blivande kvartersmarken för bostäderna, dels ledningar inom fastigheten Pelaren. Kontoret har träffat överenskommelse med Fortum och Stockholm Vatten angående kostnadsfördelning för respektive ledningsomläggning.

¹ Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Marken för bostäderna kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 12,2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Exploateringskalkylen visar på ett ringa underskott för staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 12,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 12,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,8	-2,2	-5,7	-3,6		-12,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2004 finns 9,5 mnkr upptagna. Kontoret kommer att arbeta in mellanskillnaden om ca 2,8 mnkr i årets tertialrapporter.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas bli oförändrade. För Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning kommer underhållskostnaden för den tillkommande parkvägen, kompletterande växter och hundrastgården bli marginell.

Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca 0,6 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,4 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Kapitalkostnad	-0,6
-ränta (-)	-0,5
-avskrivning (-)	-0,1
Tomträttsavgäld	0,4

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontorets bedömning är att tidsplanen som presenteras i utlåtandet är den största riskfaktorn med hänsyn till ledningsomläggningar och borttagande av befintlig kiosk. Det föreligger även risk för ett överklagande av detaljplanen från en närliggande bostadsrättsförening som anser att vare sig kontor eller bostäder bör byggas i området.

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Återremiss angående grönkompensation

Kontoret fick i nämndens beslut 2002-11-12 angående markanvisning och inriktningsbeslut uppdrag att återkomma i ett särskilt ärende vad gäller kompensation av den grönmark som tas i anspråk för projektet.

I detta utlåtande, under rubriken kompensation av grönyta, redovisas kontorets förslag till åtgärder och utredningar i syfte att ytterligare höja kvalitén i området. Någon möjlighet att ersätta grönytan kvantitativt i närområdet finns inte.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 12,3 mnkr och investeringsinkomster om 12,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Genomförandebeslut.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering samt förslag till exploateringsavtal.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner en omläggning av huvudvattenledningen för ca 2 mnkr innan detaljplanen har antagits.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av föreslagen grönkompensation som svar på återremiss.

SLUT