



Kontaktperson

Anna Haraldsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 271 27

anna.haraldsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-09-21

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål för del av fastigheten Familjen 1 med Bostaden Västra Götaland AB, del av fastigheten Ätten 3 med Järntorget Bostad AB samt del av Ätten 1 med AB Svenska Bostäder, i Östbergahöjden i stadsdelen Östberga. Reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner utökade investeringsutgifter om ca 7,7 miljoner kronor till totalt ca 23,7 miljoner kronor avseende fastigheterna Familjen 1, Ätten 1 samt Ätten 3 i Östbergahöjden i stadsdelen Östberga.
2. Marknämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Bostaden Västra Götaland AB.
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder samt Järntorget Bostad AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 28 mars 2000 en överenskomelse om exploatering samt genomförandebeslut med JM AB för bostadsbebyggelse om ca 180 lägenheter i Östbergahöjden. JM byggde ca hälften av lägenheterna i området och beslöt på grund av rådande konjunktur att lämna tillbaka resterande byggrätter. Dessa markanvisades till Bostaden Västra Götaland AB, Järntorget Bostad AB samt till Svenska Bostäder AB genom ett beslut i Gatu- och fastighetsnämnden den 16 december 2004. Samtlig mark som markanvisats ligger inom Svenska Bostäders befintliga tomträtter. Detaljplanen för Norra Östbergahöjden vann laga kraft under år 2000, Dp 1998-3114-54.

Byggrätterna som markanvisats ligger på Svenska Bostäders befintliga tomträtter och används idag som parkeringsplatser för Svenska Bostäders boende inom Östbergahöjden. Att markanvisningen skedde på parkeringsytor var på grund av att de ansågs överdimensionerade. I dagens läge ser dock parkeringssituationen annorlunda ut i Östbergahöjden och Svenska Bostäder kräver att staden ersätter förlusten av parkeringsplatser samt återuppbyggnad och effektivisering av befintliga parkeringsytor inom deras egna tomträtter för att kunna ge de nya byggherrarna tillgång till marken.

Vidare har en VA-ledning upptäckts under Järntorgets byggrätt på Ätten 1 vid Förlandagränd. Denna ledning måste flyttas, något som var helt oförutsett och som staden måste utföra samt bekosta innan Järntorget kan komma åt marken.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 15 september 1992 gemensam markanvisning till AB Svenska Bostäder och JM AB i Östbergahöjden. Tre detaljplaner togs fram för området. Planerna vann laga kraft 2000 respektive 2001. Nämnden godkände den 28 mars 2000 en exploateringsöverenskomelse med JM för bostadsbebyggelsen för de två första detaljplanerna om ca 180 lägenheter. Enligt överenskommelsen hade JM rätt till etappvis tomträttsupplåtelse och utbyggnad av området. Den mark som ej upplåtits till JM senast 2004-06-30 ägde dock staden rätt att upplåta till annan part varvid Gatu- och fastighetsnämnden den 16 december 2004 markanvisade del av fastigheten Familjen 1 till Bostaden Västra Götaland AB, del av fastigheten Ätten 3 till Järntorget Bostad AB och del av Ätten 1 till AB Svenska Bostäder.

Beskrivning av projektet

Byggrätterna som markanvisats ligger på Svenska Bostäders befintliga tomträtter på delar av fastigheterna Familjen 1, Ätten 1 och Ätten 3 i Östbergahöjden i stadsdelen Östberga. På del av Familjen 1 skall Bostaden uppföra 20 bostadsrättslägenheter i två flerbostadshus samt markparkering. På del av Ätten 1 uppför Svenska Bostäder på sin egen tomträtt tre flerbostadshus om 40 lägenheter upplåtna med hyresrätt. På del av Ätten 3 skall Järntorget upp-

föra 9 stycken radhus upplåtna med bostadsrätt samt markparkering. Samtliga byggherrar har under 2 kv 2006 beviljats bygglov för nybyggnation av flerbostadshus samt radhus, rivning av miljöstugor samt anläggande av parkeringsplatser m.m. Järntorgets bygglov är i nuläget överklagat.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse är tecknat med Bostaden Västra Götaland AB och skall tecknas med AB Svenska Bostäder samt Järntorget Bostad AB. Överenskommelserna med Järntorget och Svenska Bostäder är i praktiken klara och följer stadens gängse avtalsformuleringar.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Markanvisningen till de nya byggherrarna bedömdes inte medföra några ytterligare kostnader eller konsekvenser för staden. Staden hade redan genomfört planerade investeringar i park- och gatumark 2001-2004 och inga fler investeringar avsågs göras. Nya överenskommelser om exploatering skulle tecknas med de nya byggherrarna med motsvarande innehåll som tidigare överenskommelse.

Byggrätterna som markanvisats ligger på Svenska Bostäders befintliga tomt-rätter och används idag som parkeringsplatser för Svenska Bostäders boende inom Östbergahöjden. Att markanvisningen skedde på befintliga parkeringsplatser föranleddes av att parkeringsytorna ansågs överdimensionerade. I dagens läge ser dock parkeringssituationen annorlunda ut i Östbergahöjden och Svenska Bostäder kräver därför att staden ersätter förlusten av parkeringsplatser samt nybyggnad och effektivisering av befintliga parkeringsytor inom Svenska Bostäders egna tomträtter Ätten 1 och Ätten 2.

Efter förhandling har staden och Svenska Bostäder kommit överens om att staden skall bidra med hälften av kostnaden för nybyggnation, effektivisering av parkeringsytor m.m. Den totala kostnaden för åtgärderna beräknas uppgå till ca 7,4 miljoner kronor av vilka staden skall betala hälften, vilket innebär en utökad investeringsutgift för staden om ca 3,7 miljoner kronor. Om inte staden utger ersättning kan inte Svenska Bostäder ge de nya byggherrarna tillgång till marken.

Vidare har en VA-ledning upptäckts under Järntorgets byggrätt på Ätten 1 vid Förlandagränd. Denna ledning måste flyttas, något som var helt oförutsett och något som staden måste utföra samt bekosta innan Järntorget kan komma åt marken. Förfrågningsunderlag och projektering är helt klara och arbetet med att flytta ledningen kan ske så fort som tillträde till marken ges.

Kontoret anser att genomförandet av byggnationen är viktigt då det medför fler bostadsrätter i Östbergahöjden samt att tillskottet är positivt för Östbergahöjdens centrum.

Ekonomi

Investeringens totalbelopp enligt genomförandebeslut i Gatu- och fastighetsnämnden den 28 mars 2000 uppgick till 16 miljoner kronor varav 15,9 miljoner kronor är upparbetade i dagsläget. De största utgifterna har varit upprustning av befintliga parkytor, belysningsåtgärder, grundläggningsbidrag, serviser, bidrag till en vändplan samt upprustning av gatumark. Alla investeringar genomfördes mellan åren 2001 och 2004 och markanvisningen till Järntorget, Bostaden samt till Svenska Bostäder själva avsågs inte medföra några tillkommande kostnader.

Upptäckten av den felplacerade Va-ledningen vid Förlandagränd samt ersättningen till Svenska Bostäder för parkeringsytorna var bägge helt oförutsedda. Ledningsflytten beräknas uppgå till ca 2,1 mnkr och ersättningen till Svenska Bostäder har genom förhandling bestämts till 3,7 mnkr. Övriga poster som tillkommer är serviser, kostnader för fastighetsbildning, administration m.m. Totalt uppgår de utökade investeringsutgifterna till ca 7,7 miljoner kronor och den totala investeringskostnaden ökar från ca 16 till ca 23,7 miljoner kronor.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Ersättningar p-ytor m.m.	-3,7
Flyttning av anläggning (ledningar m.m.)	-2,1
Gata	-0,5
Administration, fastighetsbildning, m.m.	-1,4
Summa utgifter	-7,7
Bokfört tom 2006	15,9
Inkomster	
Avgäldsunderlag	36,0
Summa inkomster	36,0
Resultat	12,4

Intäkterna i projektet består av avgäldsunderlag för de nya bostadsfastigheterna om ca 12 miljoner kronor. Till det skall även läggas avgäldsunderlaget för JM:s redan uppförda bostäder om ca 24 miljoner kronor vilket totalt ger ca 36 miljoner kronor i avgäldsunderlag. Staden får ett överskott genom exploateringen på ca 12 miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Idag bedöms det inte finnas några faktorer som ytterligare kan fördyra projektets genomförande. Om kontorets förslag till reviderat genomförandebeslut inte godkänns enligt detta tjänsteutlåtande finns inga medel att ersätta Svenska Bostäder för förlusten av parkeringsytor. Detta leder till att Järntorget och Bostaden inte kan tillträda marken.

Genomförande och tidplan

Om Marknämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande om ökade investeringsutgifter kan överenskommelse om exploatering tecknas med Svenska Bostäder omgående vilket i sin tur innebär tillträde till marken för Järntorget och Bostaden. Bostaden och Svenska Bostäder kan således byggstarta under hösten 2006 och Järntorget kan byggstarta så fort som VA-ledningen är flyttad.

Markkontorets förslag

Kontoret föreslår marknämnden att godkänna utökade investeringsutgifter om ca 7,7 miljoner kronor från 16 miljoner kronor till totalt ca 23,7 miljoner kronor enligt kontorets tjänsteutlåtande. Vidare föreslås nämnden att godkänna överenskommelse om exploatering med Bostaden Västra Götaland AB samt ge kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder och Järntorget Bostad AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

SLUT