



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-06-10

Handläggare: David Nyberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 52
e-mail: david.nyberg@gfk.stockholm.se

2003-05-16

Dnr: 02-411-1243

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning av Råcksta 1:30 och delar av Grimsta 1:2 vid Vällingby Centrum för kommersiellt ändamål samt upplåtelse av mark för befintligt tunnelbanehus med tomträtt till Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisar fastigheten Råcksta 1:30 samt delar av Grimsta 1:2 för centrumbebyggelse och garage till Svenska Bostäder
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att upplåta mark för befintligt tunnelbanehus i Vällingby Centrum med tomträtt till Svenska Bostäder
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet. Inriktningsbeslut

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Svenska Bostäder driver ett omfattande upprustnings- och förändringsarbete av Vällingby Centrum. Markanvisningen i detta utlåtande baseras på programförslaget och gäller delar av centrum som ej tidigare markanvisats. Det är dels fastigheten Råcksta 1:30 som ägs av staden och arrenderas till Stockholms parkering. Ändamålet för markanvisning är parkeringshus samt kommersiellt ändamål. Utöver detta föreslås markanvisning av delar av Grimsta 1:2 vid Ångermannagatan där garage och lokaler för kommersiellt ändamål planeras samt lastfar och biograf under Vällingbyplan. Kontoret föreslår också att nämnden ger kontoret i uppdrag att upplåta mark för det befintliga tunnelbanehuset med tomträtt till Svenska Bostäder. Tunnelbanehuset står idag på stadens mark men ägs av SL som avser att sälja det till Svenska Bostäder. Kontoret föreslås fortsätta med utredningsarbetet till dess att nämnden tar genomförandebeslut, vilket beräknas till fjärde kvartalet 2003.

Bilaga 1: Översikt av markanvisningar

UTLÅTANDE

Bakgrund

Sedan i slutet av maj 2001 har gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Svenska Bostäder gemensamt utarbetat förslag till förnyelse av Vällingby Centrum. Under denna tid har Svenska Bostäder erhållit markanvisningar för centrumbebyggelse vid kvarteren Brevhuvudet och Formuläret och bostadsbebyggelse och garage vid kvarteret Inköpschefen 5. Programsamråd har genomförts och ska redovisas i Stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2003.

Tidigare beslut

Den 11 mars i år redovisade kontoret programförslaget för Vällingby Centrum som svar på remiss från stadsbyggnadskontoret. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt att återopa utlåtet till Stadsbyggnadsnämnden.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget redovisades för nämnden i samband med programremissen den 11 mars. Dock har vissa förändringar skett sedan dess. Utbyggnaden av kvarteret Hålkortet utgår. Samtidigt planeras nya biosalonger till biografen i kvarteret Tre brunnar. Salongerna byggs under torget i anslutning till den gamla biografen. För att få en bättre varutransportförsörjning till centrum föreslås att det västra faret, som idag inte är genomgående, förlängs och får en infart under Kirunaplan.

Förslag till markanvisning

Markanvisning föreslås ske enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt eller försäljas.

Denna markanvisning kompletterar de tidigare markanvisningar som syftar till att utveckla Vällingby Centrum. Fastigheter som berörs är Råcksta 1:30 och Grimsta 1:2. Råcksta 1:30 är idag en parkering som arrenderas av Stockholm parkering. Enligt förslag är det nya ändamålet parkeringshus och kommersiella lokaler. Svenska Bostäder är i förhandling med SL om att överta delar av deras tomträtt Råcksta 1:10 i anslutning till Råcksta 1:30 för kunna genomföra den nya bebyggelsen.

Utöver detta föreslås Svenska Bostäder få markanvisning för garageändamål under Ångermannagatan i anslutning till Inköpschefen 5 och Kontorsskylten 8. Ovanpå det nya garaget, väst om Ångermannagatan föreslås även kommersiella lokaler. Markanvisning föreslås även för Vällingbyplan där dels en ny biografanläggning uppförs under torget, i anslutning till den befintliga biografen i kv Tre Brunnar, och dels en förlängning av det befintliga lastfaret. Den nya delen av faret sträcker sig mellan Centrumhuset, Kontorsskylten 2, och tunnelbanehuset där källarvåningen nyttjas för passage.

Upplåtelse av mark med tomträtt

Idag äger SL tunnelbanehuset i Vällingby Centrum på ofri grund, d.v.s. staden äger marken och SL har nyttjanderätt för trafikändamål. Svenska Bostäder avser att köpa huset av SL för att kunna disponera de lokaler som det inhyser. En reglering av äganderättsförhållandet innebär att en ny fastighet bildas och upplåts med tomträtt. SL får servitut på tunnelbaneanläggningen med biljetthall. Tomträttsupplåtelsen medför en viss inkomst till staden genom kapitaliserad tomträttsavgäld.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bostäderna i Inköpschefen 5 har avskiljts från centrumprojektet för att bli ett eget renodlat bostadsprojekt. Genom avgränsningen underlättas hanteringen av detta projekt, bl.a. renodlas de ekonomiska konsekvenserna.

Den ekonomiska omfattningen av projektet är fortfarande mycket osäker. Stadens intäkter består antingen av kapitaliserad tomträttsavgäld eller försäljning av mark för kommersiellt ändamål. Hur stora stadens utgifter blir är inte fastlagda då förhandlingar med byggherren pågår. Intäkterna bedöms inte balansera stadens utgifter. En försäljning av mark för det nya kvarteret och bebyggelsen vid spårområdet bedöms totalt ge staden samma intäkt som kapitaliserad tomträttsavgäld. Alternativen tomträttsupplåtelse eller markförsäljning diskuteras för närvarande mellan kontoret och Svenska Bostäder. Ekonomiska och övriga konsekvenser av de båda alternativen är ännu ej klarlagda.

En grov beräkning redovisar att de allmänna anläggningarna uppgår till 150-200 miljoner kronor. I det totalbeloppet ingår en ny bro för Vällingbyvägen samt omdragningar av anslutningsvägar och rivning av gamla Vällingbyvägen, ny bro över Solurgången och omläggning av Ångermannagatan samt omläggning av gatsten med reparationer av däckkonstruktioner. Hur dessa kostnader ska fördelas mellan staden och byggherren är under förhandling.

Utöver denna beräkning tillkommer kostnader för stadens befintliga anläggningar som i jämförelse är relativt marginell.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönmark tas i anspråk. Dock berör utbyggnaden en del trädplanteringar. De träd som berörs flyttas och där det är möjligt återplanteras, i annat fall planteras nya träd. Förslaget innebär att Vällingby Centrum får ett tillskott av allmänna ytor med planteringar som t.ex. torg och stråk.

- Tillgänglighet

Gatstenen läggs om för att få bort gropar och ojämnheter. Torget anpassas efter entréerna för att undvika nivåskillnader och förbättra tillgängligheten till butikerna.

Genomförande och tidsplan

Arbetet med detaljplan har påbörjat och den 12 juni 2003 redovisas programsamrådet i Stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft i april 2004. I höst börjar det första markarbetena i centrum då de provisoriska butikspaviljongerna ska uppföras. Vid årsskiftet startar Svenska Bostäder upprustning och ombyggnad av sina befintliga lokaler och tillsammans med staden genomförs omläggning av gatsten och reparationer av överbyggnaden som centrum står på.

När detaljplanen är antagen påbörjas överdäckningen av tunnelbanan och byggandet av den nya Vällingbyvägen och parkeringshuset vid spårområdet. Detta arbete beräknas ta drygt 15 månader. Hela projektet beräknas pågå fram till sommaren 2007, men då är bostäderna vid Inköpschefen inte färdigställda.

Mellan staden och Svenska Bostäder ska ett intentionsavtal tecknas vilket beräknas vara klart efter sommaren. Avtalet ska reglera principerna för ansvars- och kostnadsfördelningen inom projektet och ska ligga till grund för framtida överenskommelse om exploatering.

Mellan staden, Svenska Bostäder och SL pågår också diskussioner om nybyggnationens inverkan på spårområdet.

Kontoret återkommer till nämnden efter sommaren med förslag till intentionsavtal och under sista kvartalet i år för genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har ett kontinuerligt samarbete med bl.a. stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsmuséet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på utvecklingsförslaget av Vällingby Centrum. Ett förnyat centrum är positivt för hela utvecklingen av västerort.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet och ger kontoret delegation att upplåta mark för det befintliga tunnelbanehuset till Svenska Bostäder. Kontoret föreslår också att nämnden anvisar mark för garage och kommersiellt ändamål till Svenska Bostäder.

SLUT