



Elisabeth Rosenberg
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheterna Grimsta 1:2 och Råcksta 1:21 i Råcksta med Åke Sundvall i Stockholm AB och Fastighets AB Råckstavägen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Åke Sundvall i Stockholm AB och Fastighets AB Råckstavägen avseende Grimsta 1:2 och Råcksta 1:21 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 38,5 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

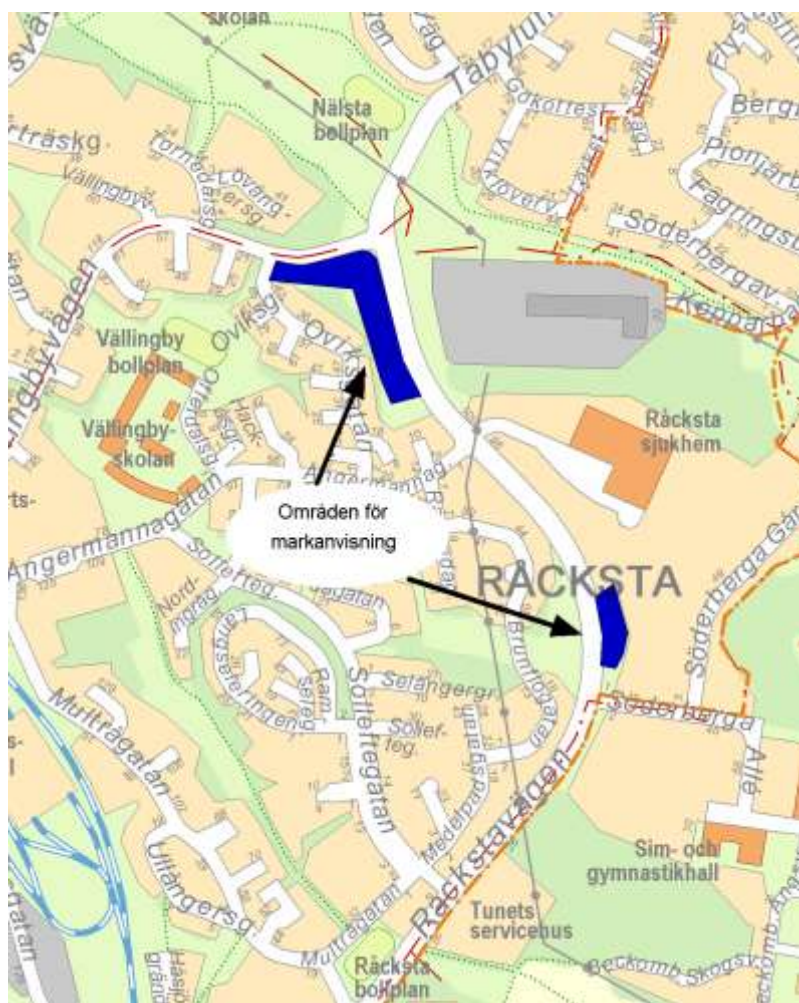
Niklas Karlsson

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-01-22 lämnat markanvisning för bostäder vid Vällingbyvägen/Råckstavägen. Bebyggelsen är uppdelad på två områden, vid korsningen Råckstavägen/Vällingbyvägen och längre söderut utefter Råckstavägen, nära Söderberga Allé. Inom områdena planeras totalt cirka 35 kedjehus i två våningar. Området ligger i utkanten av Nälsta parkstråk och genomkorsas av gång-/cykelstråk som delvis behöver flyttas.

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget marken till ett överenskommet pris om 1 100 000 kronor per kedjehus.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 6,3 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 38,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-05-11.



Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-01-22 lämnat markanvisning till Sundhem AB, från och med 2012-02-28 namnändrat till Åke Sundvall i Stockholm AB. År 2012 bildades ett dotterbolag, Fastighets AB Råckstavägen (org nr 556923-4197), som är det bolag som kommer att äga de nybildade

fastigheterna, nedan kallat **Bolaget**. Åke Sundvall i Stockholm AB och Fastighets AB Råckstavägen är var och en solidariskt ansvarig för villkoren i Överenskommelsen om exploatering.

Bebyggelsen är uppdelad på två områden, ett större vid korsningen Råckstavägen/Vällingbyvägen och ett mindre, längre söderut utefter Råckstavägen, nära Söderberga Allé.

För området vid Vällingbyvägen/Råckstavägen gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området ligger i utkanten av Nälsta parkstråk och genomkorsas av gång-/cykelstråk som delvis behöver flyttas. Området har i en områdesanalys för Nälsta parkstråk angetts som möjligt att bebygga.

Det andra området är beläget längre söderut på östra sidan om Råckstavägen och är i detaljplan också avsett för parkändamål. Det gränsar till en förskola och en transformatorstation ligger i ena änden av området.

Den aktuella exploateringen avser cirka 35 kedjehus som föreslås upplåtas med bostadsrätt. Förslaget är speciellt utformat för denna plats med en ny typ av bebyggelse som ej prövats förut.

Situationsplan över föreslagen bebyggelse



norra området



södra området



Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-01-22 lämnat markanvisning till Bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2010 om detaljplanläggning av området. Planförslaget var på samråd och på remiss under tiden 19 juni – 31 augusti 2012. Planförslaget har varit utställt under tiden 27 februari - 27 mars 2013.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget ska inom de två områdena utefter Råckstavägen uppföra bostadsbebyggelse innehållande totalt cirka 35 kedjehus. Varje huskropp har två parkeringsplatser på tomtmark. Det norra området, med ca 27 hus, får en angöringsgata parallellt med Råckstavägen och Vällingbyvägen med infarter från Råckstavägen och Vällingbyvägen. Det södra området, med 8 hus, får infart från Råckstavägen.

Staden överlåter marken med äganderätt till Bolaget till ett överenskommet pris om 1 100 000 kronor per kedjehus. Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2:a kvartalet 2010 (värdetidpunkten) och skall regleras - uppåt eller nedåt - fram till betalningstidpunkten med stöd av utvecklingen av fastighetsprisindex. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-05-11 (dnr E2008-384-1209).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Delar av de befintliga parkvägarna i området kommer att behöva läggas om. Staden får också kostnader för andra åtgärder i angränsande parkmark. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 100 000 kronor per kedjehustom. Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Projektet bidrar bland annat till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm är Vällingbyområdet föreslaget som en av de viktiga tyngdpunkterna för ett flerkärnt Stockholm. Strategierna i den nya översiktsplanen är att satsa på förtätning och utveckling i attraktiva tyngdpunkter, att koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Den föreslagna exploateringen har stöd i översiktsplanens mål.

Vällingby-Råcksta är av riksintresse för kulturminnesvården. Området är planerat som en ABC-stad (Arbete-Bostäder-Centrum). Förslaget är i linje med ABC-stadens principer om bebyggelse placerad i zoner, där zonen längst ut från centrum utgörs av småhus.

Miljö

Ställverket på andra sidan Råckstavägen ligger på tillräckligt långt avstånd för att inga hälsorisker ska uppstå.

En bullerutredning har gjorts och visar att målet för avstegsfall B klaras i samtliga bostäder med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning.

För att åstadkomma tysta och skyddade uteplatser mot Råckstavägen i det södra området kommer bullerplank att uppföras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Miljö- och hälsoskyddsnämnden gör i sitt remissvar till stadsbyggnadskontoret bedömningen att de gräsytor som tas i anspråk av bebyggelsen inte är av sådan kvalitet att de behöver kompenseras.

Kontoret kommer dock att utföra vissa åtgärder i skogspartiet i det norra området mellan den öppna gräsytan och villabebyggelsen väster om området. Det kan även bli någon typ av plantering på östra sidan av Råckstavägen som avskärmning mot ställverket.



Tillgänglighet

Områdena innehåller mycket små höjdskillnader varför det inte bedöms vara några problem att uppnå kraven på tillgänglighet utomhus. Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande av husen följa Stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Påverkan på barn

Inga speciella konsekvenser för barn har identifierats i projektet. Förskolor och skolor finns i närheten av området.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

De parkvägar som måste flyttas kommer staden att färdigställa efter det att husen är färdigbyggda.

Risker och osäkerheter

Ett eventuellt överklagande av planen kommer troligen att förskjuta tidplanen för projektet. I övrigt bedöms riskerna som små.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget överensstämmer med ABC-stadens principer och den föreslagna bebyggelsen är väl anpassad till platsen. Kontoret anser att projektet ger ett bra tillskott av bostäder i området, med god ekonomi för staden.

Slut