

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och tillbyggnad av tennishall inom fastigheterna Racketen 8, 11 och 12 i Alvik med AB Salktennis respektive Fabege Racketen Mindre AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och tennishall inom fastigheterna Racketen 8, 11 och 12 i Alvik med AB Salktennis respektive Fabege Racketen Mindre AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

På fastigheterna Racketen 8 och 11 har två separata detaljplaner för huvudsakligen bostäder tagits fram och genomförts med ett gemensamt genomförandebeslut som grund.

Stadens investeringar i projekten har huvudsakligen utgjorts av ombyggnation av Gustavslundsvägen, nya torgytor och

planteringar, ombyggnad av cykelbana och ombyggnad av en korsning med tvärbanan.

Genomförandebeslut togs 2011-09-29 och omfattade investeringsutgifter om 23 mnkr. Till följd av ökade investeringsutgifter fattades 2015-04-13 ett reviderat genomförandebeslut om 39 mnkr.

Investeringsutgifterna för projekten uppgår slutligen till sammanlagt ca 44 mnkr, varav ca 250 tkr avser ännu inte bokförda utgifter och utgörs av förrätningskostnader och ersättning vid fastighetsbildning som avses att betalas ut i år. Av investeringsutgifterna har 638 tkr bokförts på projektet Racketen 8.

Investeringsinkomsterna (exploateringsbidrag) har uppgått till sammanlagt ca 18,2 mnkr. Försäljningsintäkter har uppgått till 2,9 mnkr. Projektets nettonuvärde beräknades såväl vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet som vid det reviderade genomförandebeslutet till 20 mnkr.

Investeringsutgifterna har således blivit ca 5 mnkr högre än vad som budgeterats för i det reviderade genomförandebeslutet.

Bakgrund

På fastigheten Racketen 11 har två bostadshus uppförts om totalt ca 150 lägenheter i en höghusdel och i en lägre L-formad byggnad. På närliggande Racketen 8 har ett bostadshus om ca 40 lägenheter uppförts och en utbyggnad av entré och lokaler tillhörande SALK-hallen vid Gustavslundsvägen i Alvik har skett. Exploateringsnämndens genomförandebeslut omfattar båda dessa projekt. Racketen 11 utgjorde ett projekt på huvudsakligen privat mark och Racketen 8 var sedan tidigare upplåten med tomträtt för ändamålet tennishall.



Ortofoto med det huvudsakliga projektområdet markerat

Projektbeskrivning och genomförande

Utbyggnaden av allmän plats har innefattat ombyggnation av gata, ny cykelbana längs Gustavslundsvägen, ny torgyta mellan de nya husen och gatan, plantering av gatuträd samt ombyggnad av en korsning med tvärbanan. Upprustningen av allmän plats vid Gustavslundsvägen finansierades dels genom exploateringsbidrag.

Efter att genomförandebeslut togs 2011-09-29 tillkom även en förlängning av cykelbanan från Alviks strand hela vägen upp till Alviksplan mot tidigare endast till korsningen med tvärbanan. Därutöver behövdes en anpassning av korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan göras. Reviderat genomförandebeslut för att inkludera dessa åtgärder fattades 2015-04-13.

Arbetena med ombyggnationen av korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan drog ut på tiden till följd av svårigheter att synkronisera dessa med planerade avstängningar av spårtrafiken.

Måluppfyllelse

Målet med projekten vid starten var främst att tillskapa bostäder i en attraktiv knutpunkt med god kollektivtrafik (tunnelbana, tvärbana och buss). I översiktsplanen som gällde vid projektstart, Promenadstaden, utgör Alvik ett stadsutvecklingsområde och ingår som en del av den centrala stadens utvidgning.

Projektets mål enligt ovan bedöms ha uppnåtts.

Under projektets gång har det tillkommit ökad ombyggnation av allmän platsmark i form av förlängd cykelbana väster om Gustavslundsvägens korsning med tvärbanan, i syfte att tillskapa ett mer sammanhängande cykelvägnät. En anpassning av korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan har skett, med målet att tillskapa bättre trafiksäkerhet.

Projektet har inneburit att ett mer stadsmässigt offentligt rum har tillskapats längs aktuell del av Gustavslundsvägen. En mindre del parkmark (ca 100 kvm) har tagits i anspråk som kvartersmark men projektet har bidragit till området med nya gatuträd. Några större ekar har sparats och integrerats i den allmänna platsen mellan de nya bostadshusen och gatan. Projektet har kompletterat stadsdelen med vistelseytor vid det nya torget (Kalle Schröders torg).

Ekonomi

Investering

De sammanlagda bokförda utgifterna uppgår till ca 43,8 mnkr, varav 638 tkr har bokförts på projektet Racketen 8. Utgifterna avser främst utbyggnad-/ombyggnad av torgyta, gata och cykelbana samt korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan. Därutöver återstår utgifter om drygt ca 250 tkr som förväntas förbrukas i år. De ännu ej bokförda utgifterna avser ersättning för mark som i samband med fastighetsreglering övergått till att bli allmän gata, samt förrättningskostnader.

Marken för bostäderna i projektet på Racketen 11 har utgjorts främst av privat mark. Den av staden ägda marken som styckades av från Racketen 8 och bildade fastigheten Racketen 12 har upplåtits med tomträtt.

Investeringsinkomsterna som utgörs av exploateringsbidrag uppgick till ca 18,2 mnkr, varav ca 3,5 mnkr avser projektet Racketen 8. Inkomsten från försäljning av tillskottsmark uppgår till 2,9 mnkr och avser överföring från stadens fastighet Alvik 1:1 till Racketen 11.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/re viderat genomförandebeslut	Avvikelse
Totalt	44 mnkr	39 mnkr	+ 5 mnkr
Inkomster			
Exploaterings- bidrag Racketen 11	14,7 mnkr	14,7 mnkr	+ 0,2 mnkr
Exploaterings- bidrag Racketen 8	3,5 mnkr	3,5 mnkr	-
Försäljnings- inkomst Racketen 11	2,9 mnkr	2,9 mnkr	-

Avvikelsen avser främst utgiftssidan och beror i huvudsak på att entreprenaden avseende allmän plats blev dyrare än vad som bedömdes vid tidpunkten för det reviderade inriktningsbeslutet.

Enligt exploateringsavtalet skulle staden få ersättning för en stor del av de kostnader som uppkom i samband med anläggandet av torgytan, cykelbanan och gatan. De delar som staden ensam stått för i projektet är norra gångbanan förbi tennishallen samt korsningen mellan Gustavslundsvägen och tvärbanan. Det har även varit vissa oklarheter kring tolkningen av exploateringsavtalet vilket medförde att staden inte kunde få full kostnadstäckning för ombyggnaden av torget.

Trafikkontoret har bidragit med drygt 5 mnkr till gång- och cykelbanan väster om tvärbanan, vilket trafiknämnden hade utrymme för i budgeten under 2015. Dessa medel täckte dock inte fullt ut de sammantagna utgifterna för åtgärden i den utsträckning som förutsattes i det reviderade genomförandebeslutet

Drift

Några ökade drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde bedöms inte ha uppkommit till följd av genomförandet av projektet.

Kapitalkostnaderna¹ för projekten uppgår till totalt 1,083 mnkr och intäkterna för tomträttsavgälder till 817 tkr per år.

Riskfaktorer

Den planerade ombyggnaden av korsningen med tvärbanan på Gustavslundsvägen drog ut på tiden till följd av att trafikförvaltningen önskade att arbetena skulle ske under en trafikavstängning för byte av signalsystem, vilket senare inte visade sig vara möjligt då avstängningen sköts framåt upprepade gånger. Detta innebar en tidsförskjutning för färdigställandet av stadens arbeten om minst ett år, vilket medförde negativa konsekvenser på projektets ekonomi.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut