



Handläggare: Jörgen Modig
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 265 34
e-mail: jorgen.modig@gfk.stockholm.se

2004-04-13

Dnr: 02-512-745

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2, i Hässelby Gård med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Grimsta 1:2, omfattande investeringsutgifter om 11,6 mnkr och investeringsinkomster om 10 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder, avseende del av fastigheten Grimsta 1:2 inom kv Säteritaket i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 23 januari 2001 en markanvisning till AB Svenska Bostäder för ny bostadsbebyggelse längs Maltesholmsvägen i Hässelby Gård. En ny detaljplan har antagits av stadsbyggnadsnämnden den 5 februari 2004. Planen medger tre punkthus om vardera nio våningar samt sex stycken tvåvåningslängor, sammantaget nästan 100 lägenheter. Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt. I projektet ingår 1-2 enheter gruppbofastigheter samt ett 40-tal seniorbostäder.

Stadens kostnader i projektet beräknas uppgå till ca 11,6 mnkr. Kostnaderna utgörs främst av vibrationsdämpande åtgärder, grundläggningsbidrag samt anslutningsavgift för vatten- och avlopp. Intäkterna utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som tillskapas genom planläggningen. Avgäldsunderlaget beräknas uppgå till drygt 10 mnkr.

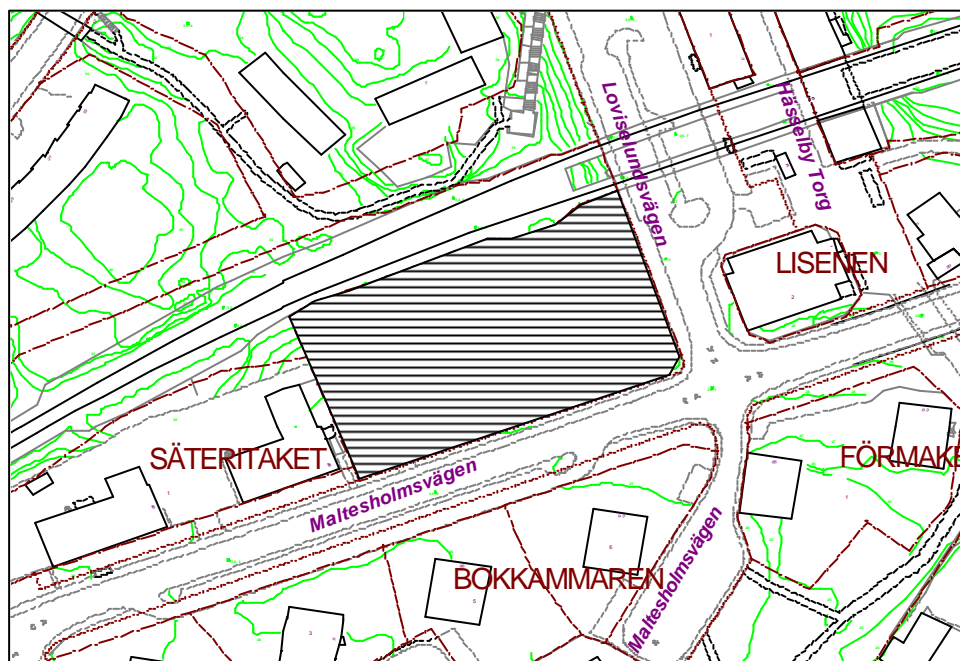
Projektetekonomin visar på ett svagt underskott, ca 16 tkr per ekvivalent lägenhet. Kostnaderna för vibrationsdämpande åtgärder är dock svåra att uppskatta. Projektet ger dock ett tillskott på nästan 100 lägenheter, varför underskottet får anses som godtagbart.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I januari 2001 anvisade gatu- och fastighetsnämnden mark till AB Svenska Bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Gård. Bolaget har därefter i samråd med Staden arbetat fram ett idéförslag som ger ca 100 nya lägenheter. Dessa föreslås på en befintlig parkeringsyta och på angränsande grönmark.

Det markanvisade området inramas av tunnelbanan, Maltesholmsvägen, Loviselundsvägen och grannfastigheten Säteritaket 1. Läget är mycket bra, med närhet till Hässelby Gårds centrum och tunnelbanestation.



Nya bostäder planeras inom det skrafferade området längs med Maltesholmsvägen.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden har 2001-01-23 anvisat mark för bostäder inom kv Säteritaket till AB Svenska Bostäder.

I februari 2002 påbörjades framtagandet av ny detaljplan. Nämnden har därefter tillstyrkt kontorets remissvar vid programsamrådet 2002-05-28 och vid plansamrådet 2003-05-13 samt gett kontoret i uppdrag att genomföra detaljplanen och teckna erforderliga avtal med byggherren.

Ny detaljplan har antagits av stadsbyggnadsnämnden 2004-02-05 och vunnit laga kraft 2004-03-15.

Beskrivning av projektet

Förslaget innebär att ca 100 lägenheter tillskapas i anslutning till Hässelby Gårds centrum. Den nya bebyggelsen får en varierande skala, från två till nio våningar. Huskropparna samlas kring en innergård. Mot tunnelbanan placeras tre punkthus om vardera nio våningar. Punkthusen sammankopplas med två tvåvåningslängor.

Längs Maltesholmsvägen förslås fyra tvåvåningshus. Bebyggelsens skala och orientering är anpassad för att ge solbelysta gårdar och bullerskydd mot omgivande tunnelbane- och biltrafik.

I projektet ingår 1-2 enheter gruppboistäder samt ett 40-tal seniorboistäder.



Föreslagen bebyggelse sett från Maltesholmsvägen.

Parkering föreslås att inrymmas i garage under gården samt på en mindre markparkering i kvarterets västra del. Angöring sker från Maltesholmsvägen. Det totala behovet av bilplatser uppfyller Stadens planeringstal.

Avståndet mellan alla entréer och angöring understiger 10 m. Garage förslås under gård med anslutning till punkthusens trapphus och gården. Tomten är relativt plan. Stadens mål för högsta lutning i utomhusmiljön bedöms kunna uppfyllas.

Överenskommelse om exploatering

Svenska Bostäder önskar få markupplåtelse med tomträtt. Staden avser att utbetala grundläggningsbidrag i samband med markupplåtelsen.

Bolaget har sedan tidigare träffat avtal med Stockholms läns landsting och SL Infrateknik om rätt att nyttja markområde längs med tunnelbanan.

Staden avser att bekosta all vibrationsisolering under den nya bebyggelsen
Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (tkr)

Utgifter (-)	
Utredning, projektering, anläggning m.m.	-750
Grundläggningsbidrag	-3200
Anslutningsavgift	-850
Vibrations- och bullerdämpning	-5800
Reserv	-1000
Summa utgifter	-11600
Inkomster	
Avgäldsunderlag	10250
Övrigt	
Summa inkomster	10250
Sammanställning	
Resultat	-1350
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	-16
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	2
Exploateringsgrad	1,34

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 11,6 mnkr, varav 0,2 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst vibrationsdämpande åtgärder, grundläggningsbidrag samt anslutningsavgift för vatten- och avlopp.

Intäkterna utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Marken skall upplåtas med tomträtt och avgäldsunderlaget beräknas uppgå till drygt 10 mnkr.

Projektet visar på ett svagt underskott, ca 16 tkr per ekvivalent lägenhet. Kostnaderna för vibrationsdämpande åtgärder är dock svåra att uppskatta, varför ekonomin kan bli något bättre eller sämre än redovisat. Projektet ger dock ett tillskott på nästan 100 lägenheter, varför underskottet får anses som godtagbart.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 11,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-4,9	-6,5				-11,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2004 och förslag till budget 2005 finns 3,3 mnkr upptagna. Kontoret kommer att

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

arbета in mellanskillnaden om ca 8,3 mnkr i årets och kommande års tertiärrapporter.

Utgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens AB budget och ev utgifter för fjärrvärme via Fortum Fjärrvärme.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 53 tkr per år. För Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 93 tkr per år. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 486 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 385 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	-53
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-478
-avskrivning (-)	-6
Tomträttsavgäld	385
Drift och underhåll Sdn (-)	-93

Risker och osäkerhetsfaktorer

För projektets genomförande krävs vibrationsdämpande åtgärder, så att störningar från tunnelbanan kan klaras. Kostnaden för dessa åtgärder är i dagsläget svår att fastställa med exakthet. Kontoret har tillsammans med en konsult gjort en grov uppskattning. Utfallet kan m.a.o. bli något bättre eller sämre än redovisat.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet är en god komplettering för Hässelby Gård, med ett välkommet tillskott om ca 100 lägenheter. Bostäderna föreslås i varierade skala med en blandning av vanliga bostäder och seniorbostäder. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt.

Projektet visar på ett svagt underskott, ca 16 tkr per ekvivalent lägenhet. Kostnaderna för vibrationsdämpande åtgärder är dock svåra att uppskatta, varför ekonomin kan bli något bättre eller sämre än redovisat. Underskottet får anses som godtagbart.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering samt godkänner projektets investeringsutgifter om ca 11,6 mnkr och investeringsinkomster om ca 10 mnkr.

SLUT

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen