



Handläggare: Kjell Engvall
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 61
e-mail: kjell.engvall@gfk.stockholm.se

2004-04-06

Dnr:02-512-828

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom kvarteret Minken i stadsdelen Sundby med Järntorget Bostad AB. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kv Minken omfattande investeringsutgifter om 10,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Järntorget Bostads AB avseende kvarteret Minken enligt vad som anges i utlåtandet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Förslaget till detaljplan för kv Minken mm innehåller fem kedjehus, elva tvåvånings fyrbostadsvillor samt en friliggande förskola. Enligt förslag till överenskommelse om exploatering med Järntorget Bostads AB överlåter staden mark till bolaget för fyrbostadsvillor och kedjehus för en köpeskilling om 11,5 mnkr. Staden bekostar omläggning av befintliga högspänningskablar inom exploateringsfastigheten samt flyttning av en elnätsstation mm till vilket bolaget bidrar med 700 000 kronor. Staden svarar även för erforderlig ombyggnad och av Gamla Bromstensvägen samt signalreglering av dess korsning med Bromstensvägen. Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslaget till överenskommelse om exploatering och investeringsutgifter om 10,7 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Expertrådet har godkänt ärendet 2000-08-25, dnr 2001-0383-00753.

Bilaga 1:Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Minken

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-05-29 att anvisa del av fastigheten Sundby 5:6 till Järntorget Mark och byggnads AB, numera namnändrat till Järntorget Bostad AB, för bostadsändamål. Markanvisningsavtalet anger att marken skall säljas och att bebyggelsen främst skall inriktas mot fyrbostadsvillor. Vidare skall möjligheten att även inrymma en förskola inom området prövas vid detaljplanarbetet.

Planområdet är beläget söder om Gamla Bromstensvägen och Sundby-skolan väster om Bällstå vattenpark. Planområdet har under planarbetet utökats något i förhållande till markanvisningen och omfattar nu även ett mindre område nordväst om Sundbyvägen. Del av Gamla Bromstensvägen samt en outnyttjad bussvändslinga föreslås införlivas i kvartersmarken som i övrigt utgörs av parkmark med lägre värde och mark för idrottsändamål.

Området har mycket dåliga grundläggningsförhållanden med lera och stort avstånd till fast botten. Byggherren har upprättat tekniskt PM för geoteknik, riskanalys för grundläggningsarbeten samt genomfört en grundvattenutredning för att klarlägga förutsättningarna för att bebygga området utan negativ påverkan på närliggande småhus. Området framgår av illustrationskarta nedan, samt av bilaga 1 till bilagda överenskommelse om exploatering.

Tidigare beslut

Markanvisning, återremitterat	GFN 2000-12-12
Markanvisning	GFN 2001-05-29
Start-PM	SBN 2002-01-17
Remissvar på programförslag	GFN 2002-05-07

Beskrivning av projektet

Förslaget till detaljplan för kv Minken mm innehåller fem kedjehus nordväst om Småbrukarvägen samt elva tvåvånings fyrbostadsvillor söder om Gamla Bromstensvägen. Detaljplanen innehåller även en friliggande förskola med fyra avdelningar i den östra delen av området, närmast vattenparken. Vidare medger detaljplanen avstyckning av tre småhustomter från fastigheterna Minken 1-3.

Innan byggstarten för fyrbostadsvillorna måste de högspänningskablar som idag löper genom området flyttas till södra sidan av Gamla Bromstensvägen som i samband med erforderlig justering/ombyggnad även förses med en gång- och cykelbana och ny gatubelysning i berörda delar. Vid samråden framkom samstämmiga uppfattningar om att det idag är problem med att ta sig ut på den hårt trafikerade Bromstensvägen från Gamla Bromstensvägen i rusningstrafik. Kontoret har studerat frågan och föreslår att korsningen signalregleras och att Bromstensvägen byggs om till två norrgående filer över bron över järnvägen. Dessa åtgärder framstår som särskilt angelägna då ny bebyggelse även planeras inom Solvallas f d träningsbana (kv Erik), genom SMÅA:s försorg samt att planarbete pågår för en ny tillfartsväg till Solvallas stallbacke. För att de fem kedjehusen ska



kunna uppföras måste en elnätsstation flyttas närmare Gamla Bromstensvägen. Först prövades ett annat läge för kedjehusen där elnätsstationen kunde ligga kvar. Detta förslag föll emellertid på kravet på 25 meters skyddsavstånd för de två hållristningar som är belägna på berget norr därom.

När bebyggelsen färdigställts kommer Gamla Bromstensvägen att byggas om inom berörd del och bl a förses med ny gatubelysning och en ca 300 meter lång gång- och cykelbana utmed den södra sidan förbi förskolan.

Överenskommelse om exploatering

Staden överlåter med äganderätt till bolaget de markområden som ska utgöra kvartersmark för fyrbostadsvillor och kedjehus för en köpeskillning om 11,5 mnkr. Köpeskillningen är baserad på en bruttoarea om 5000 m². Om denna ändras ska köpeskillningen justeras efter 2300 kr/m² BTA. Om det slutliga antalet nya lägenheter i projektet kommer att understiga 44 ska dock köpeskillningen beräknas efter 2 100 kr/m² BTA. Den speciella utformningen av detta avtalsvillkor beror på att önskemålet att även inrymma en förskola inom planområdet uppkom *efter* det att en preliminär förhandlingsuppgörelse förelåg mellan parterna.

Staden ansvarar för och bekostar omläggning av befintliga högspänningskablar och el- och teledningar inom exploateringsfastigheten samt flyttning av elnätsstationen nordväst om Sundbyvägen. Bolaget lämnar dock ett bidrag på 700 000 kronor för dessa arbeten vilket motsvarar ca halva kostnaden för flyttningen av elnätsstationen. Vidare ska staden betala 50 000 kronor till bolaget för geotekniska undersökningar rörande förskoletomten. Fyrbostadsvillorna kommer att upplåtas med bostadsrätt medan de fem kedjehusen antingen upplåts med bostadsrätt eller med äganderätt.

Staden ansvarar för och bekostar erforderlig ombyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet samt planerad ombyggnad och signalreglering av Gamla Bromstensvägens anslutning till Bromstens vägen. Överenskommelsen redovisas som bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2000-09-25, dnr 2001-0383-00753, i samband med förhandlingarna om markanvisningsavtalet.

Järntorget Bostad AB har undertecknat överenskommelsen.

Genomförande och tidsplan

Detaljplanen kommer att ställas ut under innevarande vår. Under förutsättning att planen vinner laga kraft under tredje kvartalet 2004 planeras omläggning av starkströmskablar och transformatorstation samt ombyggnad och signalreglering av korsningen mellan nya och Gamla Bromstensvägen i huvudsak genomföras under hösten 2004.

Under dessa förutsättningar planeras inflyttning ske mellan 2:a och 4:e kvartalet 2005. Ombyggnad av Gamla Bromstensvägen planeras till våren 2006. Driftstarten för förskolan, som uppförs genom kontorets försorg åt stadsdelsförvaltningen i Spånga - Tensta, planeras till hösten 2005.

Samråd

Vid samrådsmötena framfördes en del kritik mot trafiksituationen i området. Dels handlade det om ovannämnda problem vid utfart på Bromstensvägen, dels om den besvärade tunga trafiken till industrierna vid Korsräven som nämnden nu beslutat lösa genom en separat tillfartsväg. Ett par småhusägare söder om planområdet har riktat kritik mot att det aktuella området bebyggs överhuvudtaget och anser att de nya husen kommer för nära. Med anledning av detta har detaljplanen ändrats genom att ett hus utgått och ett större avstånd har tillskapats mellan föreslagen bebyggelse och berörda småhus. Viss oro för att byggnadsarbetena kan få negativ påverkan på befintliga småhus på grund av markens beskaffenhet har även framförts. Ett särskilt informations-PM rörande ”grundläggningsarbeten för nya bostäder” har upprättats av geokonsult och kommer att sändas ut till berörda fastighetsägare vid utställningen av detaljplanen.

I övrigt kan nämnas att projektet fått ett positivt bemötande och att ett stort antal intresseanmälningar inkommit till byggherren bl a från äldre småhusägare i närliggande områden.

Konsekvenser av projektet

Miljökonsekvenser

En omständighet som uppmärksammas är att grundvattennivån inom området har sjunkit under de sista årtionena. Orsakerna till detta har inte helt kunnat klarläggas men beror sannolikt på en avloppstunnel samt andra ledningsdragningar inom området. Avsänkningen kan medföra sättningar på 10-20 cm varav uppemot 5 cm redan har inträffat. Det bör framhållas att genomförandet av projektet inte kommer att påverka grundvattennivån. Upprättad riskanalys för grundläggningsarbeten visar att befintlig bebyggelse ligger utom riskområdet för pålningsvibrationer. Planområdet ligger precis utanför bullergränsen för 55 dB(A) från Bromma flygfält.

Trafik

Gamla Bromstensvägen har ca 3000 och Sundbyvägen ca 2800 fordon/-medeldygn vilket inte innebär några bullerproblem. Den föreslagna bebyggelsen lämnar ett bidrag på ca 200 fordonsrörelser/dygn medan förskolan alstrar ca 150 fordonsrörelser. Genomfartstrafik och tung trafik är förbjuden på Gamla Bromstensvägen.

Grönytor

Planområdet har från början anpassats efter närheten till Nälsta dike och dammanläggningarna. Projektet har också anpassats för att lämna ett stråk av vegetation mot Gamla Bromstensvägen. Nya träd planteras i detta stråk samt på flera ställen inom planområdet i övrigt.

Utifrån ekologiska och rekreativmässiga bedömningsgrunder har planområdet relativt låga värden. De till planområdet anslutande stråket med Nälsta dike och tillhörande vattendammar samt Sundby friområde är mer intressant utifrån dessa aspekter liksom naturmarksområdet mellan Gamla Bromstensvägen och Spångaån som utgör det mest värdefulla området. De nya dammanläggningarna och genomförd upprustning av nämnda parkområden kompenserar till en del de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse.

Norr om Sundbyvägen planeras fem kedjehus i huvudsak på de intensivt skötta gräsytor samt platsen för elnätsstationen och källsorteringsstationen. Grässlätten har låga värden ur såväl rekreativ- som ekologisk aspekt. Gångvägen som passerar detta område från Vandrartigen ner mot skolan kommer att säkerställas som x-område i detaljplanen.

Tillgänglighet

I exploateringsöverenskommelsen har villkorats att utrymmet framför entréerna ska vara tillräckligt stort för att medge byte från utomhusrullstol till inomhusrullstol samt att erforderligt utrymme för anordnande av lyftbord och förvaring av rullstol ska finnas vid entréerna. I övrigt har tillgänglighetsaspekterna bl a beaktats genom att cykeltrafiken, som i programförslaget var tänkt att samsas med lokaltrafiken på angöringsgatan till den nya bebyggelsen, nu får en egen cykelbana utmed detta parti av Gamla Bromstensvägen.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektledning	-0,5
Utredning, projektering	-0,7
Flyttning av elledningar och elnätsstation	-3,2
Anläggning	-5,5
Övrigt samt reserv	-0,8
Summa utgifter	-10,7
Inkomster	
Markförsäljning	11,5
Summa inkomster	11,5
Sammanställning	
Resultat (tkr)	0,8
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	13
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-120
Exploateringsgrad	0,35

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 10,7 mnkr varav ca 0,4 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst kostnader för ombyggnad av gator, signalreglering av korsning samt flyttning av högspänningskablar och elnätsstation.

Marken kommer att överlåtas med äganderätt. Inkomsterna beräknas till ca 11,5 mnkr och utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Därtill kommer värdet av byggrätten för förskolan som dock inte bidrar med någon intäkt i kalkylen eftersom denna tomt inte åsätts något bokfört värde. Anläggningsutgifterna per lägenhet kan synas höga men de föreslagna åtgärderna i vägnätet innebär fördelar även för andra projekt och bidrar till förbättrade trafikförhållanden för området i stort.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 11,2 mnkr i löpande prisnivå. Inkomsten från markförsäljningen uppgår till ca 11,5 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,3	-3,6	-4,1	-3,2			-11,2
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,3	-3,6	-4,1	-3,2			-11,2
Försäljningsinkomst		11,5					

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i

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

nämndens budget för 2004. Även i nämndens förslag till budget 2005 med inriktning för 2005-2007 finns medel upptagna.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna torde minska något eftersom viss park- och gatumark tas i anspråk för bebyggelse och i princip inga nya allmänna anläggningar tillkommer. En mindre årlig kostnad för signalregleringen tillkommer dock. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 600 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år (tkr)	
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-375
-avskrivning (-)	-225
Tomträtsavgäld	0
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Risker och osäkerhetsfaktorer

Viss osäkerhet råder beträffande kostnaderna för flyttningen av högspänningskablar och elnätsstation som kommer att ombesörjas av Fortum Distribution på stadens bekostnad. De dåliga grundläggningsförhållandena kan utgöra problem främst för byggherren. Tidplanen är osäker då risken är stor för ett överklagande av detaljplanen vilket, utöver försenad byggstart för bostäderna, även kan äventyra planerad driftstart för förskolan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att detaljplaneförslaget har fått en bra utformning samtidigt som ett angeläget behov av en permanent förskola erbjuds en bra lösning inom stadsdelen. Förslagen kompletteringsbebyggelse med fyrbostadsvillor har goda förutsättningar att bli ett uppskattat tillskott på bostadsmarknaden. Vidare innebär intäkterna från projektet att önskvärda åtgärder för att förbättra trafikförhållandena inom området kan finansieras.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering med Järntorget Bostad AB. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 10,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT

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