



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-09-21
1(5)

Handläggare: Elisabeth Rosenberg 2004-08-30
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 287 24
e-mail: elisabeth.rosenberg@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-512-125 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för del av fastigheten Grimsta 1:2 vid kvarteret Uranet i Grimsta. Remiss av planförslag, samt överenskommelse om exploatering för bostäder med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Grimsta 1:2 vid kvarteret Uranet i Grimsta, S-Dp 2001-15874-54.
2. Nämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten omfattande investeringsutgifter om ca 7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Genomförandebeslut.
3. Nämnden godkänner bifogade överenskommelse om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och AB Svenska Bostäder.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Utefter Gulddragargränd vid kvarteret Uranet ligger idag en dåligt utnyttjad allmän parkering. Denna används i huvudsak vid större idrottsevenemang på Grimsta IP. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-06-12 att anvisa denna parkering vid kvarteret

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-09-21\Tjut\15.doc

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse vid kv Uranet i Grimsta.

Uranet i Grimsta till Svenska Bostäder. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan där 108 lägenheter föreslås uppföras i två punkthus med 10 våningar. En ny bollplan med konstgräs föreslås på gräsytan norr om Gulddragargränd.

De sammanlagda utgifterna för staden beräknas till ca 12 mnkr, varav 5 mnkr avser byggande av ny bollplan med konstgräs som finansieras av idrottsnämnden. Gatu- och fastighetsnämndens utgifter, ca 7 mnkr, avser främst flyttning av parkvägar och ledningar. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och avgäldsunderlaget beräknas till ca 11 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom Grimsta 1:2 vid kvarteret Uranet i Grimsta S-Dp 2001-15874-54. Remissen ska besvaras senast den 24 september 2004.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-06-12 att anvisa marken inom området till Svenska Bostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002. Ett program för planläggning för bostäder togs fram av stadsbyggnadskontoret och sändes ut på remiss under tiden 19 januari – 27 februari 2004. Programremissen besvarades av gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-02. Programområdet redovisades i stadsbyggnadsnämnden i april 2004.

Utefter Gulddragargränd vid kvarteret Uranet ligger idag en dåligt utnyttjad allmän parkering. Denna används i huvudsak vid större idrottsevenemang på Grimsta IP. Parkeringen nyttjas även till viss del av allmänhet som ska besöka Grimstaskogen. Idrottsförvaltningen har framfört önskemål om att få en ersättningsparkering, helst i anslutning till själva idrottsplatsen. I programmet föreslogs att en parkering skulle lokaliseras i direkt anslutning till idrottsplatsen, bakom ridhuset inom det föreslagna naturreservatet.

Under programremissen har idrottsförvaltningen, tillsammans med stadsbyggnads- och gatu- och fastighetskontoret, tagit fram ett alternativt förslag till parkeringslösning. Kontoren föreslår att befintlig grusplan inom idrottsplatsen får användas för parkering vid större evenemang. Grusplanen föreslås ersättas med en bollplan med konstgräs på gräsytan norr om Gulddragargränd.

Detaljplaneförslag

I gällande detaljplan från 1960 är området angivet som parkering på allmän plats samt parkmark. Marken ägs av staden.

Svenska Bostäder har tagit fram ett typhus för kompletteringsbebyggelse. Avsikten är att bygga nya bostäder till rimliga kostnader. Ca 108 lägenheter föreslås uppföras i två punkthus med 10 våningar.

Angöring sker från Gulddragargränd och parkering sker på blivande tomtmark. Delar av parkeringen ska kunna utföras som carport eller garage. Antal p-platser beräknas till ca 70 st.

En ny bollplan med konstgräs föreslås på gräsytan norr om Gulddragargränd. Den får spelmått 65 x 105 m med en 3 m bred frizon runt spelplanen. Bollfångstnät uppförs bakom målen (fasta eller demonterbara), i övrigt behöver bollplanen ej inhägnas.

En parkväg får delvis nytt läge i samband med att ny bollplan byggs.

Miljöfrågor

En miljöteknisk undersökning av marken har utförts av byggherren. Något förhöjda halter av kolväten uppmättes, men bedöms avluftas när asfalten tas bort. Nya prover kommer då att tas, varefter man kan bedöma om ev åtgärder behöver vidtas.

Den planerade bebyggelsen ligger inom 200 m från en ridanläggning. Ett stark kuperat skogsparti ligger mellan denna och bebyggelsen vilket gör att risken för spridning av hästallergen till de planerade bostäderna bedöms som liten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den gräsyta som föreslås till ny konstgräsplan används idag för rekreation och bollspel. Ytan kommer även fortsättningsvis att användas till bollspel och vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom ytan inte heller har några speciella biologiska värden anser kontoret inte att ytan behöver kompenseras på något sätt.

Ekonomiska konsekvenser

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet avseende gatu- och fastighetsnämnden, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-0,1
Projektering	-0,3
Iordningställande av mark	-1,2
Anläggning	-4,0
Övrigt	-1,0
Summa utgifter före ingångsvärde	-6,6
Ingångsvärde ¹	
Summa utgifter	-6,6
Inkomster	
Avgäldsunderlag	11,4

¹ Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost.

Summa inkomster	11,4
Sammanställning	
Resultat	4,8
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	0,06
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,02
Exploateringsgrad	1,86

En förutsättning för att bostäderna skall kunna byggas är att en bollplan med konstgräs byggs som ersättning för den grusplan som tas i anspråk för parkering. Kostnaden för en konstgräsplan beräknas till ca 5 mnkr och belastar idrottsnämndens budget.

Tillsammans med gatu- och fastighetsnämndens utgifter på ca 7 mnkr beräknas de sammanlagda utgifterna för staden bli ca 12 mnkr. Utgifterna avser förutom byggande av ny bollplan även kostnader för flyttning av ledningar och parkvägar.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 11 mnkr, och utförs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 7 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 (-)	-0,1	-0,3	-4,0	-2,6			-7,0
Inkomster (e xkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) / -inkomst	-0,1	-0,3	-4,0	-2,6			-7,0
Försäljningsinkomst							

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna för den nya konstgräsplanen belastar idrottsnämnden. Drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde påverkas inte eftersom inga nya allmänna anläggningar tillskapas, utan endast en ombyggnad av befintliga anläggningar görs. Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca 343 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 425 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-293

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

-avskrivning (-)	-50
Tomträttsavgäld	425
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Genomförande

Staden ansvarar för byggande av bollplan och övriga åtgärder på parkmark samt flyttning av ledningar. Svenska Bostäder ansvarar för byggande av bostäderna och anläggningar på kvartersmark.

Ev åtgärder på Gulddragargränd görs av staden när bebyggelsen är färdigställd.

Preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2005. Byggstart beräknas ske under andra halvåret 2005 och första inflyttning ca ett år senare.

Planärendet kommer inte att föreläggas gatu- och fastighetsnämnden någon fler gång, om inte några större förändringar sker.

Kontorets synpunkter och förslag

En komplettering av bostadsbebyggelse i detta läge med drygt 100 lägenheter bedöms som lämplig och överensstämmer med översiktsplanen. En utbyggnad av en konstgräsplan gör att Grimsta idrottsplats kan utnyttjas effektivare.

Ekonomiskt beräknas projektet ge lika stora utgifter som inkomster för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 7 mnkr.

SLUT