



Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 50826081
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se
Dnr 01-511-2352

2004-11-04

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom kv.
Lekrummet i Hässelby med Riksbyggen ekonomisk förening.**

Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering vid kv. Lekrummet i Hässelby omfattande investeringsutgifter om ca 18,1 mnkr och försäljningsinkomster om ca 38 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Genomförandebeslut.
2. Nämnden godkänner överenskommelse mellan gatu- och fastighetsnämnden och Riksbyggen Ekonomisk förening avseende byggande av bostäder i kv. Lekrummet.

Eva Olsson
tf.

Ulf Rönnberg
tf.

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i oktober 2001 att markanvisa ett område invid Melongatan i Hässelby för bostadsbebyggelse till Riksbyggen. Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram. Denna innehåller ca 140 bostadslägenheter i 4 skivhus på mark som efter fastighetsbildning skall överlåtas med äganderätt till Riksbyggen. I projektet ingår anläggande av ersättningsbollplaner, upprustningar av förskolemark och av områdets parkmark inklusive gångtunnlar och gångstråk.

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Riksbyggen på sedvanliga villkor, vilka reglerar marköverlåtelse, genomförande och övriga villkor. Riksbyggen har för sin del godkänt överenskommelsen.

Genomförandebeslutet avser investeringsutgifter om ca 18,1 mnkr. Stadens expertråd har godkänt försäljningsärendet i "Promemoria 2000-10-24" den 1 augusti 2001. Dnr 2001-0384-2499.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i oktober 2001 att markanvisa ett område invid Melongatan i Hässelby för bostadsbebyggelse till Riksbyggen. Markanvisningen hade föregåtts av en anbudstävling där priset var avgörande. Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram. Detaljplanen kommer att redovisas för antagande i stadsbyggnadsnämnden november 2004. Planen innehåller ca 140 bostadslägenheter i 4 skivhus.

Staden äger all mark som efter fastighetsbildning överläts med äganderätt till Riksbyggen.

På området fanns tidigare en grusad bollplan. Efter uppgörelse med idrottsförvaltningen har denna kunnat tas i anspråk för bostadsbebyggelse under förutsättning att denna kompenseras. En bollplan vid Maltesholmskolan och en plan vid Beata Sparres gränd kommer att utrustas med konstgräs. För bollplanen vid Beata Sparres gränd har en ny detaljplan tagits fram, där området får idrottsändamål som bestämmelse.

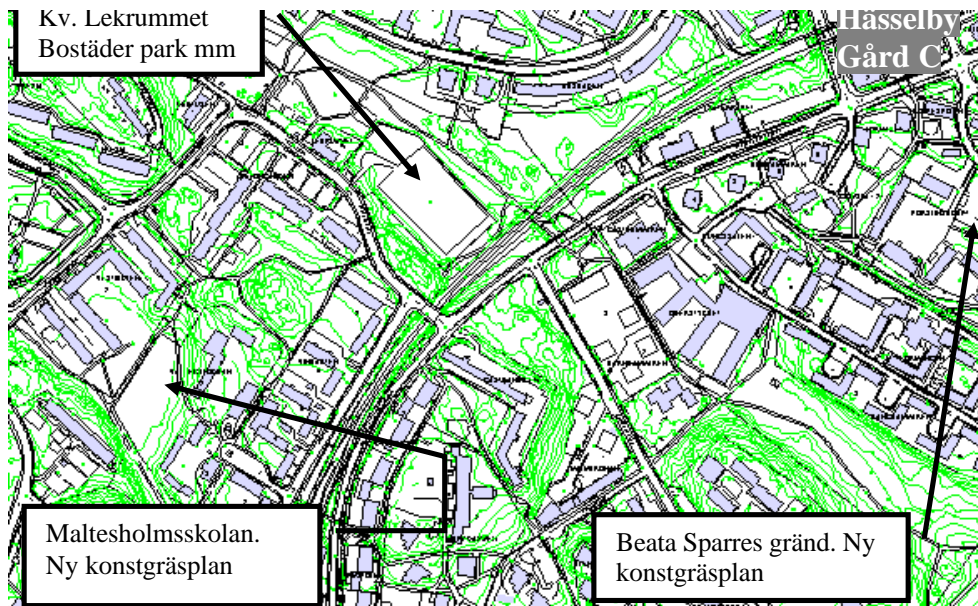
Tidigare beslut

? Markanvisning gfn inkl. godk. av markanv.avtal:	2001-10-02
? Start-PM för bostäder i kv. Lekrummet, sbn:	2002-03-04
? Start-PM för ersättningsbollplan vid Beata Sparres gränd, sbn:	2002-11-25
? Remiss av programförslag Lekrummet, svar gfn:	2002-08-20
? Remiss av planförslag för ersättningsbollplan vid Beata Sparres gränd, gfk, genom delegation:	2003-09-25
? Remiss av planförslag för bostäder i kv. Lekrummet, gfk, genom delegation:	2003-12-03

Detaljplanen ställdes ut under sommaren 2004 och skall redovisas för godkännande i stadsbyggnadsnämnden 4 november 2004, varefter den kan vinna laga kraft.

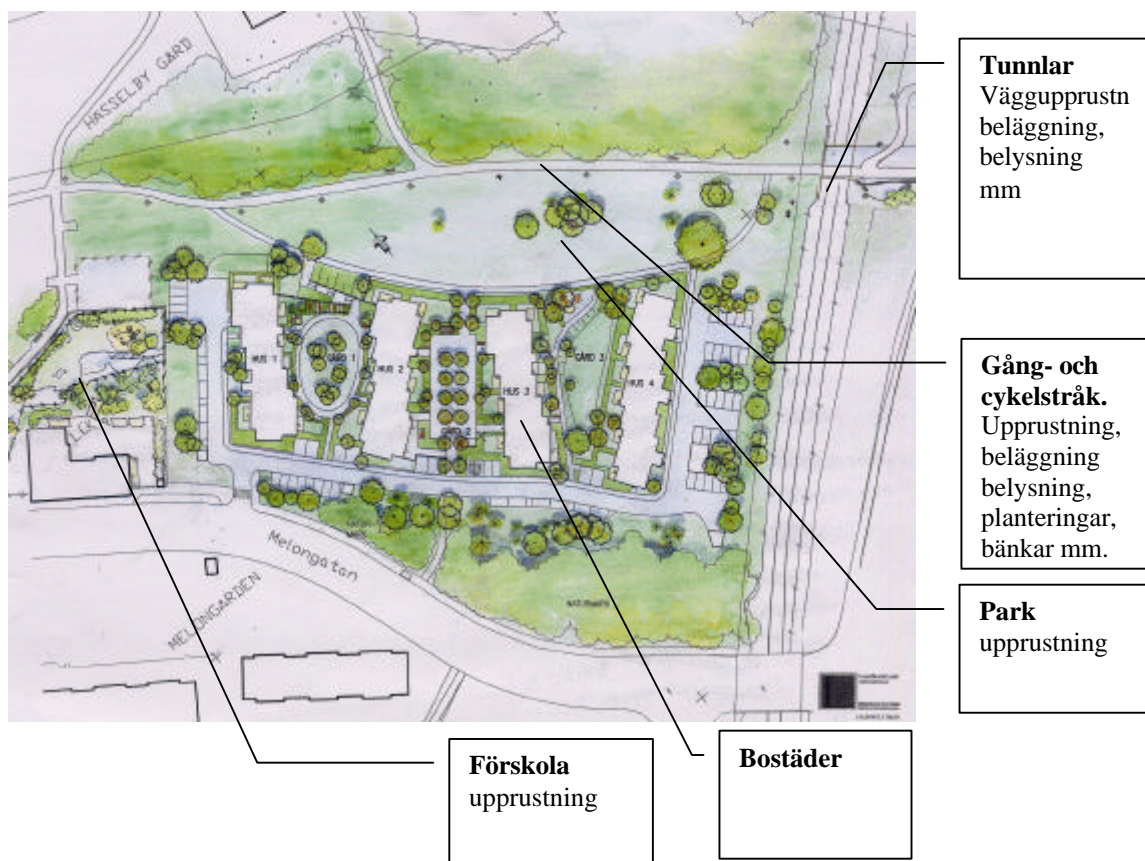
Beskrivning av projektet

Projektet innehåller byggande av ca 140 bostadslägenheter i flerfamiljshus. Stor vikt har i planarbetet lagts på att anpassa området för det buller som förekommer från tunnelbanan samt byggnadernas inpassning i terrängen. Bostäderna angränsar till en fin bevuxen bergsknalle och ett parkstråk för vilka särskild hänsyn skall tas. I projektet ingår dessutom anläggandet av de bollplaner som ersätter den grusplan som tas i anspråk för bebyggelse.



Projektet innehåller upprustning av förskoletomten på fastigheten Lekrummet 1. Förskolan blir påverkad av skuggning från de nya byggnaderna och dess pulkabacke försvinner. Förskolans tomt utökas därför och utrustas med nya lekmaterial och en ny pulkabacke anläggs. En ny parkeringsplats för personal och för hämtning/lämning anläggs i anslutning till förskolan.

Projektet innehåller även en upprustning av parken i dalgången, med ny gångbanebeläggning, ny belysning, upprustning av grönyta mm. Dessutom upprustas gångtunnlarna under tunnelbanan och under Maltesholmsvägen. Dessa får ny väggbeklädnad, ny gångbana och ny belysning mm. Stor vikt läggs vid att tunnelarna skall upplevas ljusa och trivsamma och inte bli ett ”tillhåll”.



Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Riksbyggen med utgångspunkt från markanvisningsavtalet. Överenskommelsen, se bilaga 1, reglerar bl.a. att markområdet för bostadsändamål enligt planen skall förvärfvas av Riksbyggen efter fastighetsbildningen. Bolaget tillträder marken vid fastighetsbildningen. I övrigt följer överenskommelsen om exploatering sedvanliga villkor.

Riksbyggen har för sin del godkänt överenskommelsen om exploatering.

Stadens expertråd har godkänt försäljningsärendet i "Promemoria 2000-10-24" den 1 augusti 2001. Dnr 2001-0384-2499.

Genomförande och tidsplan

Stadsbyggnadskontoret redovisar detaljplanen för antagande i stadsbyggnadsnämnden 4 november 2004.

Riksbyggen planerar sin byggstart för bostäder under januari/februari 2005 med första inflytt ca ett år därefter.

Idrottsförvaltningen påbörjade markarbeten för anläggande av ersättningsbollplanerna vid Beata Sparres gränd och vid Maltesholmsskolan under augusti 2004, enligt upphandlingsbeslut i Idrottsnämnden 23 juni 2004.

Gatu- och fastighetskontoret kommer under våren 2005 till sommaren 2006 att göra upprustningar av tunnlar, parkvägar och belysning mm.

Osäkerhet i tidplan gäller främst överklagande av detaljplanen på grund av bullerfrågor. AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) menar att bostäderna störs för mycket av tunnelbanetraffiken. Stadsbyggnadskontoret hänvisar till avstegsfall från Infrastrukturpropositionen 1996/97:53, som tillämpas i Stockholmsregionen. Där tillåts avsteg från 55dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad om bostaden erhåller en "tyst" sida för minst hälften av boningsrummen. SL menar att sådana avstegsfall inte kan tillämpas. SL är oroad över att krav från boende kan komma att ställas på dem så att de tvingas uppföra bullerskydd längs spåren.

Den vattenledning som skall läggas om ligger på ett stort djup och kräver troligen en omfattande spontning. I övrigt bedöms det idag inte finnas några faktorer som kan försena projektet i någon högre grad.

Konsekvenser av projektet

Projektet medger att ca 140 bostadslägenheter kan byggas på den grusade bollplanen. De som nyttjar bollplanerna för klubbspel och spontanidrott kompenseras genom att två andra mindre bollplaner anläggs med konstgräs, vilket ger längre spelsäsong. Parkstråk, tunnlar och belysning mm upprustas för exploateringsmedel. Förskolan kompenseras genom att de får större och mer användbar tomt med ny pulkabacke och ny lekutrustning.

Tillgängligheten till bostäderna inom området studeras vidare under bygglovsskedet.

Ett effektivt markutnyttjande skapas då bostäder kan byggas på bollplanen samtidigt som spelytorna kompenseras i närområdet.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-0.6
Projektering	-1.2
Anläggning	-15.5
Övrigt	-0.5
Summa utgifter	-17.8
Inkomster	
Markförsäljning	38.1
Summa inkomster	38.1
Sammanställning	
Resultat	20.3
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0.17
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0.06
Exploateringsgrad	0.69

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 17,8 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av parkvägar, gångtunnlar och nyanläggning av konstgräsplaner.

Marken kommer att försälas. Inkomsterna beräknas till ca 38 mnkr.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 18,1 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 38,1 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 (-)	-0.3	-10.7	-6.9	-0.2			-18.1
Inkomster (exkl. försäljning)	0	0	0	0			
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0.3	-10.7	-6.9	-0.2			-18.1
Försäljningsinkomst		38.1					38.1

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.

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

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas bli oförändrade. Parkvägar och tunnlar med belysning, planteringar mm, finns redan idag och de byggs om till ny standard. För Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna marginellt ökas. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 600 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	-
Kapitalkostnad	-626
-ränta (-)	-393
-avskrivning (-)	-236
Drift och underhåll Sdn (-)	-

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet i tidsplan gäller främst överklagande av detaljplanen. Som alltid finns risk att påträffa förorenad mark, även om prover tagits. I övrigt bedöms det idag inte finnas några faktorer som kan försena eller fördyra projektet i någon högre grad.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet uppfyller stadens mål att nya bostäders skall tillkomma på redan ianspråktagen mark. Ett tillskott på drygt hundra lägenheter ges och samtidigt skapas förutsättningar att rusta tunnlar och parkstråk för exploateringsmedel samt att ersätta den bollplan som tas i anspråk för bebyggelse.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 18.1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet inklusive teckna erforderliga avtal mm.

SLUT

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