



Kontaktperson

Elina Johansson

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 89

elina.johansson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-01

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering för bostäder invid kv. Fallbrickan i Rågsved med AB Stockholmshem. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner redovisningen av genomförandet av exploatering inom kv. Fallbrickan i Rågsved omfattande investeringsutgifter om ca 1,4 mnkr och inkomster från markförsäljning om 6,48 mnkr.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mellan marknämnden och AB Stockholmshem avseende delar av fastigheten Älvsjö 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande samt att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2004-11-23 del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Fallbrickan i Rågsved till AB Stockholmshem. Förslaget innebär en bebyggelse om ca 80 lägenheter i tre åttavånings punkthus på och i anslutning till fastigheten Fallbrickan 1, samt att en del av Kvistbrogatan överförs till kvartersmark. Lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt. Överenskommelsen om exploatering innebär en försäljning till AB Stockholmshem av de delar av fastigheten Älvsjö 1:1 som skall utgöra kvartersmark enligt detaljplanen, för en överkommen köpeskilling om 6 480 000 kronor. Expertrådet har godkänt ärendet den 23 maj 2005 (dnr 2005-0385-00275). Staden ska svara för och bekosta en skötselplan för att höja skogens attraktivitet och tillgänglighet i planområdets närhet.

Kontoret föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om överlåtelse och exploatering med AB Stockholmshem.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2004-11-23 del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Fallbrickan i Rågsved till AB Stockholmshem. Förslaget innebär en bebyggelse om ca 80 lägenheter i tre åttavånings punkthus på och i anslutning till fastigheten Fallbrickan 1 som ägs av AB Stockholmshem. Bebyggelsen kommer att omfatta cirka 7000 kvm BTA, varav ungefär hälften avses placeras på del av Älvsjö 1:1 och den andra hälften på del av Fallbrickan 1. Vidare överförs ca 100 meter av Kvistbrogatan från kommunal gata till kvartersmark. Genom att överföra gatumark till kvartersmark behöver mindre naturmark tas i anspråk för parkering.



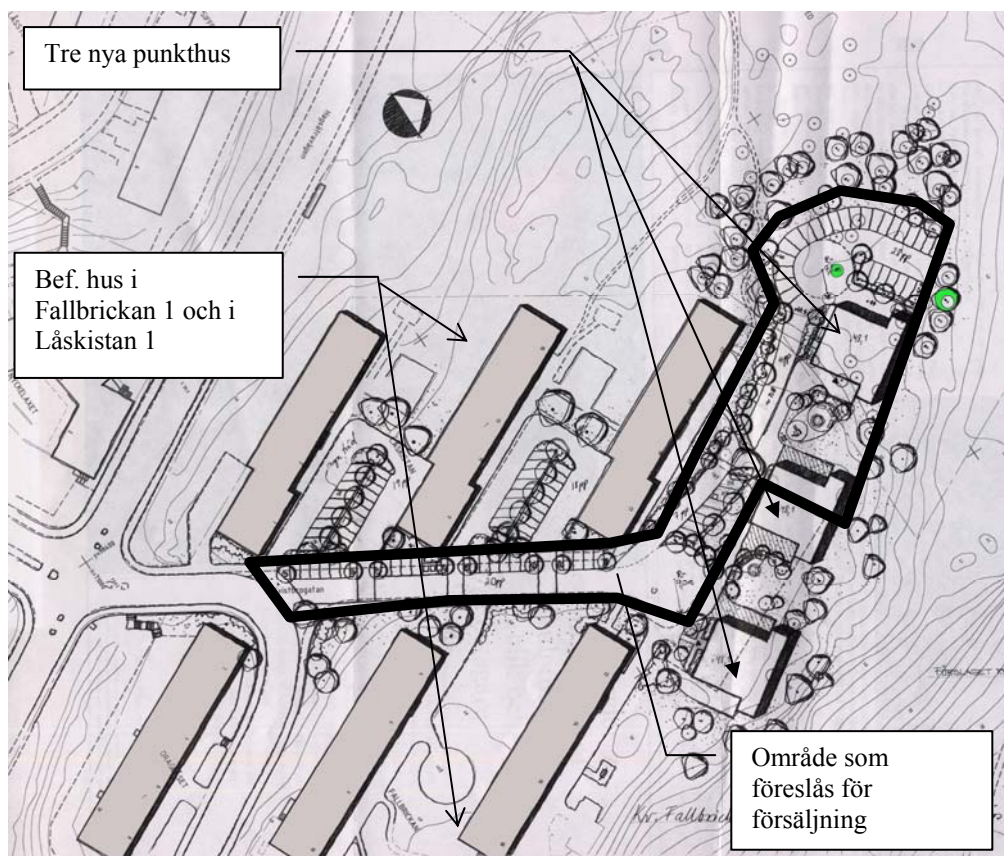
När gatu- och fastighetsnämnden markanvisade området avsågs marken upplåtas med tomträtt. Stockholmshem innehar emellertid stora delar av sitt fastighetsbestånd med äganderätt. Bebyggelsen planeras dels på stadens mark, dels på mark ägd av Stockholmshem. Detta har lett till att såväl Stockholmshem som kontoret anser att försäljning av marken är att föredra i detta fall. Förhandlingar mellan Stockholmshem och staden har förts under våren angående en försäljning.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2004-04-22. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2004-11-23 delar av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Fallbrickan i Rågsved till AB Stockholmshem. Planen var under utställning mellan den 23 maj – 21 juni 2005 och beräknas antas tredje kvartalet 2005.

Beskrivning av projektet

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter i tre åttavåningars punkthus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Nuvarande markanvändning är främst gata och parkering mm på hårdgjorda ytor, men det berör även gräsytor, skog och berghällar. Den del av planområdet som idag är naturmark bedöms ha relativt lågt rekreativsvärde.



Den planerade bebyggelsen sker delvis på en parkeringsplats. Det innebär att parkeringsplatser måste ersättas i närområdet, samtidigt som parkeringsbehovet för de nya bostäderna måste lösas. För att klara behovet av de parkeringsplatser som tillskottet av bostäder ger upphov till tas befintlig gatumark i anspråk. I projektet tillskapar Stockholmshem parkeringar på kvartersmark, dels genom att ordna 39 parkeringsplatser på mark, dels genom att ordna parkeringsfickor längs Kvistbrogatan och dels genom att bygga om befintliga p-ytor. Stockholmshem kommer även att rusta upp sina gårdar och övriga utemiljöer i området. Sammanlagt kommer 96 platser att finnas längs och i anslutning till Kvistbrogatan, vilket är 7 platser mer än det beräknade behovet. Staden kommer att upprätta en skötselplan för att höja skogens attraktivitet och tillgänglighet i planområdets närhet. I programmet ingår naturmarksröjning samt upprustning av en gångväg.

Överenskommelse om exploatering

De flesta punkterna i överenskommelsen om exploatering är de sedvanliga för denna typ av avtal. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet. Förslag till avtal finns som bilaga 1.

- markförsäljning

Staden överlåter till Stockholmshem de delar av fastigheten Älvsjö 1:1 som skall utgöra kvartersmark enligt detaljplan för en överkommen köpeskilling om 6 480 000 kronor.

Köpeskillingen grundas på en prissättning av 1 680 kr per kvm BTA. Värdegrundande bruttoarea har uppskattats till 7 000 kvm BTA. Markvärdet, efter avdrag för exploateringskostnader, fördelat på tomtarealen om 7 300 kvm blir 1 063 kr per kvm TA. En försäljning av delar av fastigheten Älvsjö 1:1 om 6 100 kvm TA innebär en total köpeskilling om 6,48 Mkr. Om den värdegrundande bygggrätten ändras i samband med bygglov skall köpeskillingen justeras. Expertrådet behandlade ärendet den 23 maj 2005 (diarienummer 2005-0385-00275).

Stockholmshem bekostar fastighetsbildning samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar. Kostnader för förrättningar rörande ledningsrätt görs upp mellan Bolaget och ledningsägare.

-markföroreningar

Stockholmshem utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

-ledning

Stockholmshem svarar för och bekostar ev. flyttning av ledning. Ev. flyttning av ledningar skall göras i samråd med ledningsägande bolag.

-bostäder

Projektet innebär att ca 80 nya bostäder tillskapas. Stockholmshem ansvarar för exploateringskostnaderna inom kvartersmarken.

-speciallägenheter

Stockholmshem ansvarar för att Vantörs stadsdelsnämnd ges möjlighet att inrymma ca 620 m² BTA bostäder för specialboende.

-kommunala anläggningar

Staden utför och bekostar föreslagen grönkompensation i planområdets närhet.

Genomförande och tidplan

Byggstart planeras till fjärde kvartalet 2005 med en första inflyttning våren 2007. Föreslagen grönkompensation planeras att utföras under år 2006.

Konsekvenser av projektet

Ekonomiska

Stadens inkomster utgörs av ovan angivna försäljningssumma. Stockholmshem ansvarar för exploateringskostnaderna inom kvartersmarken. Stadens utgifter utgörs främst av den grönkompensation som ska genomföras. Kontorets bedömning är att projektet ger ett överskott till staden. Driftbudgeten påverkas marginellt.

Miljö

Förslaget innebär ett intrång i naturmiljön. Målsättningen har dock varit att så långt som möjligt minimera ingreppet. Den största delen av det område som föreslås bebyggas är idag hårdgjord och används som parkeringsplats och upplag. Den del av planområdet som idag är naturmark bedöms ha relativt lågt rekreativvärde. Skogsmark av högre kvalitet finns mellan planområdet och Hagsåtravägen, denna del av skogen används också flitigt. Den del av planområdet som idag är natur avses främst användas till parkeringsändamål. Parkeringsplatserna och deras tillfartsväg har utformats med målet att så många träd som möjligt ska sparas. Samtidigt tillförs ny vegetation och gator och gårdar rustas upp.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning, administration, fastighetsbildning	-0,2
Parkmark	-1,0
Övrigt + reserv	-0,2
Summa utgifter:	-1,4
Inkomster: (+)	
Försäljning mark	6,5
Summa inkomster:	6,5
Resultat:	5,1
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹ (tkr)	73
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	18
Exploateringsgrad	0,96

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 1,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-1,2			-1,4
Försäljningsinkomst	6,5				6,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2005 finns medel upptagna. Delar av utgifterna har förskjutits framåt till 2006 och kommer att inarbetas i marknämndens verksamhetsplan 2006.

Utgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vatten ABs budget och ev. utgifter för fjärrvärme via Fortum Fjärrvärme. Anslutningskostnader för vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm står Stockholmshem för.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas minska med ca 10 000 kr/år med anledning av den minskade gatuarean. För Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna minska med ca 11 000 kr/år. Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 104 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 71
-avskrivning (-)	- 39

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga kända risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger för dagen.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet om ca 80 lägenheter är ett välkommet tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd. Kontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av överenskommelsen om exploatering med en investeringsutgift om ca 1,4 mnkr och en markförsäljningsinkomst om 6,48 mnkr.

Marknämnden föreslås ge kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om överlåtelse och exploatering med AB Stockholmshem avseende bostadsexploatering vid kv. Fallbrickan i Rågsved.

SLUT