



Kontaktperson  
Elisabeth Rosenberg  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 28724  
Elisabeth.rosenberg@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-12-15

## **Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Vårdhemmet i Räcksta med Riksbyggen. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kv Vårdhemmet omfattande investeringsutgifter om 13,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark mellan marknämnden och Riksbyggen avseende kvarteret Vårdhemmet enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av försäljningen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

En markanvisningstävling genomfördes för ett område i kvarteret Vårdhemmet under år 2002. Riksbyggen utsågs till vinnare och erhöll en markanvisning för detta område. Staden ska överlåta marken till Riksbyggen för en köpeskilling om 20,3 mnkr. Expertrådet behandlade ärendet 2002-04-15, dnr 2002-0384-01220. Efter detta har byggrätten disponerats om och minskat från ca 12 000 m<sup>2</sup> BTA till ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA.

Planens syfte är att medge nybyggnad av fem punkthus för bostäder i fyra till sex våningar med totalt ca 90 lägenheter på den nuvarande markparkeringen mellan Räckstavägen och sjukhemskvarterets interna gata.

---

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom kvarteret Vårdhemmet i Räcksta

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 13,4 mnkr i löpande penningvärde. Utgifterna avser främst omläggning av ledningar samt anläggande av ny gata.

## Bakgrund



Gatu- och fastighetskontoret har under många år arbetat för att få tillstånd nya bostadsprojekt längs Råckstavägen. Kontoret har bl.a. låtit göra en landskapsanalys som anger var bebyggelse kan ske. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrog 2001-05-15 åt kontoret att genomföra ett av kontoret föreslaget handlingsprogram, som omfattade bl.a. ett antal bostadsprojekt om totalt ca 1 100 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 2002-12-12 åt stadsbyggnadskontoret att inleda planarbetet för sju delprojekt med nya bostäder och arbetsplatser längs Råckstavägen och Jämtlandsgatan i Råcksta och Beckomberga. Stadsbyggnadsnämnden godkände programsamråd och beslutade om fortsatt planläggning av områdena 2003-11-27.

Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrkte 2003-09-30 fortsatt planläggning för delprojekten enligt ovan. Ett av dessa projekt var detta förslag till ny bostadsbebyggelse på den befintliga markparkeringen vid Råckstavägen i höjd med Råcksta Sjukhem. Riksbyggen utsågs till vinnare i den markanvisningstävling som genomfördes för detta område. Gatu- och fastighets-

nämnden beslutade 2003-01-21 att anvisa marken inom området till Riksbyggen som efter fastighetsbildning ska förvärva marken.

All mark inom området ägs av staden. Fastigheten Vårdhemmet 1 är upplåten med tomträtt till FB Servicehus AB.

## Tidigare beslut

GFN 2001-05-15	Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för kvarteret Vårdhemmet.
SbN 2002-12-12	Uppdrag till stadbyggnadskontoret att påbörja planarbete.
GFN 2003-01-21	Markanvisning till Riksbyggen.
GFN 2003-09-30	Svar på programsamråd.
SbN 2003-11-27	Godkänner programsamråd och beslutar om fortsatt planläggning.
MN 2005-09-01	Svar på detaljplaneremiss.

## Beskrivning av projektet

Planens syfte är att medge nybyggnad av fem punkthus för bostäder i fyra till sex våningar med totalt ca 90 lägenheter på den nuvarande markparkeringen mellan Råckstavägen och sjukhems kvarterets interna gata.

Större delen av sjukhemsområdets interna gata omvandlas till allmän gata. Denna förbinds med Råckstavägen genom en ny gata som anläggs sydost om de nya bostäderna. Den nya gatan bildar gräns mellan bostadskvarteret och det befintliga grönområdet sydost om bostäderna. Detta grönområde är idag kvartersmark, men planläggs nu som parkmark.

Bostadsområdet får totalt ca 70 p-platser vilket motsvarar 0,77 p-platser per lägenhet. P-platserna delas upp mellan flera mindre markparkeringar i närheten av husen. Husen vid Råckstavägen får en liten angöringsparkering med möjlighet till en reserverad p-plats för funktionshindrade, i närheten av entrén.

## Överenskommelse om exploatering, genomförande

Ett förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering har upprättats, bilaga 1. Enligt detta ska marken säljas till Riksbyggen.

Köpeskillingen blir ca 20,3 mnkr och beräknas utifrån ett pris om 2 050 kr/m<sup>2</sup> byggrätt (ljus BTA). Expertrådet behandlade ärendet 2002-04-15, dnr 2002-0384-01220. Efter detta har byggrätten disponerats om och minskat från ca 12 000 m<sup>2</sup> BTA till ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA.

Riksbyggen ansvarar för byggandet av bostäder och anläggningar på kvartersmark. Staden ansvarar för anläggandet av gata och övriga anläggningar på allmänplatsmark. Staden ansvarar för att flytta de ledningar som berörs av projektet.

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden i mars 2006. Byggstart för bostäderna beräknas kunna ske under 3:e kv 2006. Första inflyttning ca ett år senare.

### Konsekvenser av projektet

Området är idag till större delen asfalterat med några träd i kanterna av parkeringen. Den planerade bebyggelsen med punkthus med gröna ytor med träd, buskar och lekytor innebär att den sammanlagda hårdgjorda ytan kommer att vara oförändrad eller något mindre än idag. Det visuella intrycket av området kommer att bli mer omväxlande och grönare än idag.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände i februari 2004 ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark i Råcksta och Norra Ängby m m. Dessa åtgärder utgör kompensation för den grönmark som tas i anspråk i bostadsprojekten längs Råckstavägen och i dess närhet. Kostnaden för de föreslagna åtgärderna uppgår till totalt 10 mnkr som fördelas på de olika exploateringsprojekten. 1,7 mnkr belastar detta projekt och ska användas till iståndsättningsåtgärder för naturmark i Bromma och upprustning av koloniområdet vid kv Tunet.

### Ekonomi

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

#### Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Administration, fastighetsbildning m m	-1,7
Ledningsomläggning	-6,5
Grönkompensation	-1,7
Anläggning gata m m	-2,7
<b>Summa utgifter</b>	<b>-12,6</b>
<b>Inkomster</b>	
Markförsäljning	20,3
<b>Summa inkomster</b>	<b>20,3</b>

<b>Sammanställning</b>	
Resultat	7,7
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup>	0,078
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,052
Exploateringsgrad	0,84

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 12,6 mnkr. Utgifterna avser främst omläggning av ledningar samt anläggande av ny gata.

Marken kommer att säljas till Riksbyggen.

Projektet ger ett överskott på ca 7,7 mnkr till staden. Fördelat på ca 90 lgh blir det ca 80 000 kr per lgh.

### **Budgetkonsekvenser**

#### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 13,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)		-0,2	-9,5	-3,7			-13,4
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst		<b>-0,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>-3,7</b>			<b>-13,4</b>
Försäljningsinkomst			<b>20,3</b>				<b>20,3</b>

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel kan inrymmas i nämndens budget 2005 och i förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 34 tkr per år. För Hässelby - Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 36 tkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 443 tkr per år.

<b>Kostnad/intäkt per år</b>	<b>tkr</b>
Drift och underhåll (-)	-34
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-277

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

<sup>2</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen



-avskrivning (-)	-166
Drift och underhåll Sdn (-)	-36

## Risker och osäkerhetsfaktorer

I samband med en geoteknisk undersökning av området togs ett par prover för att upptäcka ev förekomst av markföroreningar. Dessa prover indikerade inte på några markföroreningar som behöver åtgärdas. Antalet provpunkter var dock för litet för att man helt ska kunna utesluta att det i någon del av området kan finnas markföroreningar. Därför är det lämpligt att en provtagning på ett större antal punkter tas innan markarbetena påbörjas. Om det då påträffas markföroreningar tillkommer en kostnad för att hantera dessa.

## Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering samt investeringsutgifter om 13,4 mnkr.

**SLUT**