



Kontaktperson
Cecilia Olsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 37
cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Kontot 1 och Grimsta 1:5 i Råcksta med Wallenstam Bostads AB. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kvarteret Kontot mfl omfattande investeringsutgifter om 8,0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Wallenstam Bostads AB avseende fastigheten Kontot 1 och Grimsta 1:5 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Wallenstam Bostad AB har erhållit markanvisning för förtätning i Råcksta. Detaljplanen för kvarteret Kontot antogs av stadsbyggnadsnämnden 2005-12-08.

Projektet omfattar ett nytt bostadshus med ca 70 lägenheter längs Multrågatan i Råcksta, delvis inom befintlig tomträtt Kontot 1 tillhörande Wallenstam och delvis inom Grimsta 1:5.

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och Wallenstam. Inkomsterna i form av avgäldsunderlag för tomträten beräknas till ca 8,1 mnkr.

Stadens sammanlagda utgifter beräknas till ca 8,0 mnkr. Investeringarna i projektet ligger således i samma nivå som inkomsterna.

Bakgrund

Byggherre är Wallenstam Bostad AB, som upplåter bostäderna med hyresrätt. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Projektet omfattar ett nytt bostadshus med ca 70 lägenheter längs Multrågatan, delvis inom befintlig tomträtt Kontot 1 tillhörande Wallenstam och delvis inom Grimsta 1:5.

Del av den markparkering som finns mellan befintliga punkthus och det nya planerade huset kommer omvandlas till en grön gård. Parkeringen kompenseras med att befintlig parkering invid tunnelbanan överförs till kvartersmark och boendeparkering. Parkeringen utökas också norrut över befintlig bollplan.

En ny gångväg genom det nya husets portik ersätter en befintlig brant förbindelse mellan det centrala parkstråket och Multrågatan. En ny bollplan föreslås norr om parkeringen och kräver en flytt av befintlig gångväg.



Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-09-30 att anvisa marken inom området till Wallenstam.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-06-10 att påbörja planarbetet för kvarteret. Marknämnden godkände 2005-05-16 kontorets remissvar avseende förslag till detaljplan för område vid kv Kontot. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2005-12-08.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse har upprättats mellan staden och Wallenstam, bilaga 1.

Byggherren svarar för anläggningar på kvartersmark. Byggherren ska även projektera och bekosta de allmänna gång- och cykelvägar som ligger på kvartersmark.

Staden ansvarar och bekostar ledningsomläggningar, allmänna gång- och cykelvägar på parkmark och upprustning av park- och naturområden.

Byggherren bekostar rivning av asfalt inom sin befintliga tomträtt. Staden står för övrig marksanering.

Överenskommelsen om exploatering omfattar även den utökade parkeringen som kommer att ingå i Tabulatorn 3, befintlig tomträtt tillhörande Wallenstam. Tilläggsavtal kommer att tecknas för Tabulatorn 3 dock med oförändrad tomträtsavgäld.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2005-12-08.

Ledningsomläggningarna beräknas kunna ske under våren 2006. Därefter kan byggstart för bostäderna ske.

Ekonomiska konsekvenser av projektet

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna i form av avgäldsunderlag för tomträten beräknas till ca 8,1 mnkr.

Planens genomförande kräver flytt av nätstation, elkabelskåp samt el- och VA-ledningar. Dessa kostnader har uppskattats till ca 4,1 mnkr.

Ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark inom Råcksta och Norra Ängby mm har utarbetats av gatu- och fastighetskontoret i samarbete med de berörda stadsdelsförvaltningarna, Bromma och Hässelby-Vällingby. Programmet antogs av gatu- och fastighetsnämnden 2004-02-17 med kompletterande beslut 2004-08-17. Kompensationen i programmet omfattar allmän upprustning av parkområden och istandsättningsåtgärder för naturmark. Kontoret föreslår att upprustning av Råcksta torg för 1 mnkr ska ingå i projektet Kontot.

Vidare föreslås att projektet bekostar en ny bollplan av det mindre slaget, eftersom befintlig ”kaninbur” tas i anspråk för parkering. Staden bekostar även ombyggnad av gång- och cykelvägar belägna på parkmark. Dessa åtgärder innebär ytterligare investeringar på ca 1 mnkr.

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering	-0,3
Flytt av ledningar	-4,1
Miljöundersökning och ev. marksanering	-0,4
Upprustning Råcksta Torg	-1,0
Ny bollplan och omdragning av parkvägar	-1,0
Administration, fastighetsbildning, serviser mm	-1,2
Summa utgifter	-8,0
Inkomster	
Avgäldsunderlag	8,1
Summa inkomster	8,1
Resultat	0,1

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 8,0 mnkr. Investeringarna i projektet ligger i samma nivå som inkomsterna.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 8,0 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Upparbetat to.m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-4,8	-2,3	-0,7	-8,0
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-4,8	-2,3	-0,7	-8,0

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnader inom trafiknämnden respektive Vällingby-Hässelby stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 230 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 304 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-144
-avskrivning (-)	-86
Tomträttsavgäld	304

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ingen undersökning avseende markföroreningar har skett. Marken består till stor del av organiskt material och risken för föroreningar har bedömts som liten. I projektet har 80 tkr avsatts för en undersökning av marken och ytterligare 300 tkr för eventuell hantering av förorenade överskottsmassor. Utgiften kan riskera att bli större om något oväntat upptäcks.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 8,0 mnkr samt bilagda förslag till överenskommelse om exploatering och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT