



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

Till  
Marknämnden 2006-03-09

## **Överenskommelse om exploatering för bostäder inom Grimsta 1:5 och Räknestickan 1 i Råcksta med JM AB, Borätt AB och Seniorgården AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Grimsta 1:5 och Räknestickan 1 omfattande investeringsutgifter om 24,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och JM AB, Borätt AB respektive Seniorgården AB avseende Grimsta 1:5 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Marknämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Gatu- och fastighetskontoret har anvisat mark inom planområdet till AB Borätt, JM AB och Seniorgården AB. Enligt markanvisningsavtal med AB Borätt respektive JM AB ska marken, efter fastighetsbildning, förvärvas. Till Seniorgården AB ska marken upplåtas med tomträtt. Expertrådet godkände ärendet 2006-02-08.

---

*Bilaga 1:* Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Grimsta 1:5 vid kv Räknestickan med Borätt AB

*Bilaga 2:* Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Grimsta 1:5 vid kv Räknestickan med JM AB

*Bilaga 3:* Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Grimsta 1:5 vid kv Räknestickan med Seniorgården AB

Förslag till överenskommelse om exploatering för respektive Byggherre har upprättats, bilagorna 1-3. Förutom sina egna anläggningar på kvartersmark ansvarar Byggherrarna för anläggande av ny parkväg genom området.

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 24,6 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar samt kompensationsåtgärder för ianspråktagande av bollplan. Projektet ger, trots höga kostnader för ledningsomläggningar, ett överskott på knappt 41 mnkr.

## Bakgrund

### *Projektområdet*

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. Två av dessa projekt var Råcksta bollplan och Räknestickan som nu planläggs i en gemensam detaljplan.

Gatu- och fastighetskontoret har genom beslut 2002-02-19 och 2003-04-01 anvisat mark inom planområdet till AB Borätt, JM AB och Seniorgården AB. Enligt markanvisningsavtal med AB Borätt respektive JM AB ska marken, efter fastighetsbildning, förvärvas. Till Seniorgården AB ska marken upplåtas med tomträtt.

Inom området finns idag en bollplan och en mindre kontors- och garagebyggnad samt parkmark. Fastigheten Räknestickan 1 ägs av AB Borätt och befintlig kontorsbyggnad skall rivas. Intilliggande parkmark har inga särskilda rekreativa eller ekologiska värden och har anvisats till AB Borätt.

### 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 2002-02-19	Markanvisning till AB Borätt
GFN 2003-04-01	Markanvisning till JM AB och Seniorgården AB
GFN 2003-09-30	Svar på programsamråd.
SbN 2003-11-27	Godkänner programsamråd och beslutar om fortsatt planläggning.
MN 2005-06-23	Svar på detaljplaneremiss.

### Beskrivning av projektet

Planförslaget innebär att det ges möjlighet till nya flerbostadshus. Del av Multrågatan stängs av och läggs till kvartersmark och utnyttjas bl a för markparkering. Mellan två av kvarteren i den nya bebyggelsen anläggs en gång- och cykelväg med trädplanteringar. Ett övergångsställe på Råckstavägen kommer att flyttas något söderut och anslutande parkväg ska anläggas på östra sidan om Råckstavägen.

De nya byggnaderna placeras längs omgivande gator och är uppdelade så att

tre gårdskvarter bildas. Husen utformas som putsade lamellhus i 4 – 5 våningar innehållande ca 275 lgh. De två norra kvarteren blir underbyggda med parkeringsgarage som innehåller ca 172 p-platser. Förutom dessa kommer 14 p-platser att anläggas som markparkering inom fastigheten, totalt 186 p-platser.

## Överenskommelse om exploatering, genomförande

Förslag till överenskommelse om exploatering för respektive Byggherre har upprättats, bilagorna 1-3. Enligt avtalet med Seniorgården AB ska marken upplåtas med tomträtt. Enligt avtalen med JM AB respektive Borätt AB ska marken säljas till dessa Byggherrar. Expertrådet har godkänt ärendet 2006-02-08.

Området kommer att byggas i tre etapper, en för respektive byggherre, med knappt ett år mellan byggstart för varje etapp. Byggherrarna ansvarar för byggandet av bostäder och övriga anläggningar på kvartersmark samt anläggande av ny parkväg genom området. Staden ansvarar för övriga anläggningar på park- och gatumark. Staden ansvarar, tillsammans med ledningsägande bolag, för omläggning av allmänna ledningar inom planområdet.

Under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft i slutet av mars i år, beräknas ledningsomläggningar kunna påbörjas i början av maj i år. Byggstart för bostäderna beräknas ske i september 2006 och första inflyttning ca ett år senare.

## Konsekvenser av projektet

### *Kompensation för bollplan*

Planförslaget innebär att en bollplan försvinner. Detta kompenseras genom att Blackebergs bollplan förses med konstgräs och uppvärmning samt att en ny 7-mannaplan med grus anläggs vid Åkeshovs IP. Dessa åtgärder belastar idrottsförvaltningens budget med ca 12 Mnr.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd ansåg i sitt svar vid detaljplanesområdet att denna kompensation ej är tillräcklig, utan att det i närområdet behövs någon mindre bollplan som ersättning. Markkontoret har, tillsammans med idrottsförvaltningen, undersökt möjligheterna för att anlägga en mindre bollplan i närområdet, men ej hittat någon lämplig plats. Däremot finns möjlighet att anlägga en mindre multisportanläggning i parkstråket mot Vällingby intill befintlig parklek, till en kostnad på ca 1 mnr.

### *Miljökonsekvenser*

Området är utsatt för trafikbuller och några lägenheter behöver åtgärdas med bullerdämpande åtgärder.

### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Gatu- och fastighetskontoret godkände i februari 2004 ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark i Räcksta och Norra Ängby m m. Dessa åtgärder utgör kompensation för den grönmark som tas i anspråk i bostadsprojekten längs Räckstavägen och i dess närhet. Kostnaden för de föreslagna åtgärderna uppgår till 10 mnkr och ska belasta och fördelas på de olika exploateringsprojektens budget. 2,4 mnkr belastar detta projekt och ska användas till parkväg mellan Beckombergavägen och Vultejusvägen i Bromma. I ett beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2004-08-17 gjordes ett tillägg enl det sk BUS-projektet. Enl detta beslut ska dammen vid koloniområdet vid Åkeshov iordningställas för en kostnad av ca 1 mnkr. Även detta belastar detta projekt.

## **Ekonomi**

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

### **Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)**

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning adm mm	-0,9
Projektering	-0,8
Iordningställande av mark	-1,4
Ledningsomläggningar	-13,0
Park- och gatuanelläggningar	-1,7
Kompensation för bollplan mm	-4,4
Övrigt	-1,0
<b>Summa utgifter</b>	<b>-23,2</b>
<b>Inkomster</b>	
Markförsäljning	47,1
Avgäldsunderlag	16,8
<b>Summa inkomster</b>	<b>63,9</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	40,7
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup>	0,15
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	
Exploateringsgrad	1,94

<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).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 23,2 mnkr, varav 0,2 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar samt kompensationsåtgärder för ianspråktagande av bollplanen.

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt till Seniorgården AB. Inkomsterna beräknas till ca 16,8 mnkr, och utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Resten av marken kommer att säljas till JM AB respektive Borätt AB. Försäljningsintäkterna beräknas till ca 47,1 mnkr.

Projektet ger, trots höga kostnader för ledningsomläggningar, ett överskott på knappt 41 mnkr. Fördelat på 275 lgh blir det ca 150 tkr per lgh.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 24,6 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	-0,2	-18,3	-5,8	-0,1		-24,6
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst							-24,6
Försäljningsinkomst			47,1				47,1

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns till viss del upptagna i nämndens budget 2006 och i plan för 2007-2008. De utgifter som inte är upptagna beräknas dock kunna inrymmas genom omprioriteringar.

### Driftbudget

Projektets påverkan på drift- och underhållskostnaderna beräknas bli försumbart. Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 594 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 630 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-371
-avskrivning (-)	-223
Tomträttsavgäld	630

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

En stor del av marken i området består av fyllnadsmassor. Det finns en påtaglig risk att dessa kan vara förorenade och måste lämnas till deponi. En miljöteknisk undersökning kommer att genomföras för att fastställa ev markföroreningar och omfattningen av dessa. Ett belopp på 500 tkr har avsatts i projektet för hantering av markföroreningar. Detta belopp kan visa sig vara för stort eller för litet beroende på förekomst och omfattning av markföroreningar.

Projektet kräver omfattande ledningsomläggningar för både va-, fjärrvärme- och elledningar. Tidpunkten för byggstart av bostäderna är beroende av att dessa ledningar flyttas innan dess. Om det skulle bli komplikationer och förseningar med ledningsflytten förskjuts byggstarten.

## Markkontorets synpunkter

Ett tillskott av ca 275 lgh i detta läge nära t-banestation anser kontoret är bra för utvecklingen av Råcksta. Trots höga kostnader för ledningsomläggningar samt kompensationsåtgärder för ianspråktagande av bollplanen, ger projektet ett ekonomiskt överskott till staden.

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

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 24,6 mnkr.

Detaljplanen ska ha tagits upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande den 23 februari och kontoret föreslår därför att ärendet omedelbart justeras.

**SLUT**