



Kontaktperson  
Lizett Durgé  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 18  
lizett.durgé@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-03-30

**Överenskommelse om exploatering, för bostadsändamål inom del av fastigheten Gröndal 1:1 invid kv Bottenstocken i Gröndal med NCC och Stockholmshem AB. Genomförandebeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Gröndal 1:1, invid kv Bottenstocken, omfattande investeringsutgifter om 6,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och NCC AB och Stockholmshem AB avseende del av fastigheten Gröndal 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

NCC AB och Stockholmshem AB har erhållit markanvisning för bostadsbebyggelse utmed Gröndalsvägen inom del av fastigheten Gröndal 1:1 invid kv Bottenstocken. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan som medger fyra punkthus i fem våningar innehållande ca 60 lägenheter. Inom planområdets östra del anläggs en mindre fotbollsplan på idrottsmark. Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp planen för antagande i stadsbyggnadsnämnden under april alternativt i maj 2006.

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och byggherrarna, NCC och Stockholmshem AB.

---

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med NCC

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med Stockholmshem

Stadens sammanlagda utgifter beräknas till ca 12,7 mnkr varav 6 mnkr överförs till idrottsnämndens budget som kompensation för att del av Gröndals bollplan tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Redovisningen sker i samband med tertialrapport 1. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och avgäldsunderlaget beräknas till ca 14,4 mnkr.

## Bakgrund



En ny detaljplan har tagits fram för del av Gröndal 1:1 invid kv Bottenstocken. Planen medger fyra punkthus i fem våningar utmed Gröndalsvägen med sammanlagt ca 60 lägenheter. Planområdets östra del bibehålls som idrottsmark. NCC och Stockholmshem har fått markanvisning för 30 lägenheter vardera och kommer att upplåta bostäderna med bostadsrätt respektive hyresrätt. Marken ägs av staden och kommer att upplåtas med tomträtt. För att tillgodose parkeringsbehovet för bostäderna omvandlas en mindre yta vid Essingeleden från vägområde till kvartersmark. Här ges möjlighet att anordna garage eller markparkering.

Efter plansamråd har detaljplanen omarbetats och bostadsbebyggelsen minskats för att ge plats för en mindre fotbollsplan för 7-manna lag vid Gröndalsvägen.

Detaljplanen har varit utställd under tiden den 4 januari – 8 februari 2006. Stadsbyggnadskontoret planerar att ta upp planen för ett antagande under april alternativt i maj.

En ny 11-manna plan var tidigare en förutsättning för att del av Gröndals fotbollsplan tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har därför arbetat fram en detaljplan för bland annat anläggande av en fullstor fotbollsplan inom Vinterviken. Detaljplanen är för närvarande ute på remiss och samråd till och med den 17 mars 2006.

Kontoret, stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen har efter samrådsmötet angående detaljplanen i Vinterviken enats om att genomföra detaljplanen för Gröndalsvägen/Bottenstocken och inte invänta detaljplaneläggningen för Vinterviken. Detta för att byggstart ska kunna ske under 2006. Projektet är en del i målet om 20 000 bostäder under perioden 2003-2006. Ytterligare utredningar krävs angående placeringen av den föreslagna 11-manna planen innan detaljplanen för Vinterviken kan gå till utställning.

### **Tidigare beslut**

GfN 2003-07-15	Svar på programremiss.
GfN 2004-06-15	Markanvisning till NCC m fl. Inriktningsbeslut.
GfN 2005-04-05	Markanvisning till Stockholmshem AB.
MN 2005-09-22	Svar på detaljplaneremiss.
SbN 2005-11-03	Redovisning av plansamråd inför fortsatt planläggning.

### **Överenskommelse om exploatering**

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och byggherrarna, NCC och Stockholmshem AB, (bilaga 1 och 2).

Byggherrarna ansvarar för anläggningar inom kvartersmarken inklusive en ny trädallé i enlighet med detaljplanebestämmelse.

Staden ansvarar och bekostar ledningsomläggningar, omläggning av parkväg, kompensationsåtgärder med bland annat en ny lekplats samt upprustning och iordningställande av bollplan.

## Genomförande och tidplan

Detaljplanen beräknas gå till antagande i Stadsbyggnadsnämnden under april eller maj 2006.

En trolig byggstart för NCC och Stockholmshem är i september. Idrottsförvaltningen räknar också med en igångsättning av fotbollsplanens ombyggnad under september. Dessa byggstarter är för närvarande preliminära i avvaktan på detaljplanens antagande och laga kraft. Staden ansvarar för att ledningsomläggningar är genomförda vid tidpunkten för byggstart.

## Ekonomiska konsekvenser av projektet

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

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning och projektering	0,5
Kompensationsåtgärder, park, lekplats, belysning m m	3,5
Administration, fastighetsbildning, serviser mm	1,5
Övrigt	0,6
<b>Summa utgifter</b>	<b>6,1</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	14,4
<b>Summa inkomster</b>	<b>14,4</b>
<b>Sammanställning (tkr)</b>	
Resultat	8 338
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup>	139
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	76

En förutsättning för att bostäderna ska kunna byggas är att den kvarvarande bollplanen rustas upp och förses med konstgräs. Enligt uppgift från idrottsförvaltningen beräknas kostnaden till 4,5 mnkr. I kontorets budget finns upptaget en kostnad om 6 mnkr som kompensation för exploateringen på del av Gröndals bollplan.

Kontoret kommer i samband med tertialrapport 1 föreslå att dessa medel ska överföras till idrottsnämnden. Av den budgeterade kostnaden avser 4,5 mnkr

<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).

upprustningen av Gröndals bollplan och 1,5 mnkr avser Vintervikens bollplan. Kostnader för upprustning av Vintervikens bollplan som överstiger 1,5 mnkr får belasta idrottsnämndens ordinarie budet.

De sammanlagda utgifterna för marknämnden beräknas bli 6,7 mnkr i löpande prisnivå.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 14,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 6,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Tom 2005	2006	2007	2008	2009	Totalt
Utgifter (-)	-0,5	-0,7	-3,5	1,9	0,1	-6,7
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-	-
Nettoutgift (-) /-inkomst	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-6,7</b>

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

#### Driftbudget

Drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. För Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas kostnaden vara oförändrad. Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 470 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 542 tkr per år.

<b>Kostnad/intäkt per år</b>	<b>Tkr</b>
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-320
-avskrivning (-)	-150
Tomträttsavgäld	542

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



## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

En miljö- och geoteknisk undersökning har genomförts. Genomförda markprover visar att några begränsningar i användningen av marken enligt detaljplanens bestämmelser inte föreligger.

Planerade byggstarter i september är för närvarande en osäkerhetsfaktor då detaljplanen ännu inte har varit uppe i stadsbyggnadsnämnden för antagande.

## **Markkontorets synpunkter**

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering samt investeringsutgifter om 6,7 mnkr.

**SLUT**