



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

Till
Marknämnden 2006-05-23

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering för bostadsändamål inom fastigheterna Futharken 2 och 3 i Norra Ängby med Veidekke Bostad AB. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Futharken 2 och 3 omfattande investeringsutgifter om 34,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering med Veidekke Bostad AB avseende fastigheterna Futharken 2 och 3 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Nämnden godkänner försäljning av del av Futharken 2 och 3 till Veidekke Bostad AB och ger kontoret delegation att teckna de avtal och vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av försäljningen.
4. Nämnden ger kontoret delegation för upplåtelse av tomträtt till Stockholm Parkering.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 att anvisa marken till Veidekke Bostad AB. Detaljplanen kommer att tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2006-06-08.

Projektet innefattar tre stycken hopkopplade punkthus i 7 våningar mellan idrottsanläggningen och skolan på nuvarande parkering. Projektet rymmer ca 50 lägenheter. Befintlig markparkering ersätts med en parkeringsanläggning i två våningar. Även nuvarande lokalgata utläggs som

kvartersmark för parkering för att öka antalet parkeringsplatser. Åkeshovs sim- och idrottshall byggs ut väster om nuvarande simhall med motions- och undervisningsbassäng, barnbad och rehab/babysim.

Veidekke ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Förslag till överenskommelse om överlåtelse och exploatering har upprättats. Inkomsterna i form av försäljning beräknas till ca 21,7 mnkr. Vidare erhålls en inkomst från Stockholm Parkering på 9 mnkr.

Stadens sammanlagda utgifter beräknas till ca 34,5 mnkr. Investeringarna ligger således något över inkomsterna.

Bakgrund

Detaljplanen omfattar fastigheten Futharken 3 i Åkeshov, dvs Åkeshovs sim- och idrottshall och dess parkeringsplats. Parkeringsplatsen utgör även infartsparkering. Vidare berörs Nya Elementars fastighet, Futharken 2, som innehas med tomträtt av Sisab.

Projektet innefattar tre stycken hopkopplade punkthus i 7 våningar mellan idrottsanläggningen och skolan på nuvarande parkering. Projektet rymmer ca 50 lägenheter. Byggherre är Veidekke, som upplåter bostäderna med bostadsrätt.

Befintlig markparkering ersätts med en parkeringsanläggning i två våningar. Även nuvarande lokalgata utläggs som kvartersmark för parkering för att öka antalet parkeringsplatser. Parkeringen ska även fortsättningsvis fungera som både besöksparkering till sim- och idrottsanläggningen och som infartsparkering. Åkeshovs tunnelbanestation nås via en gångtunnel under Bergslagsvägen. Parkeringsgaragetets undre plan ansluts till denna där även hiss upp till markplan finns.

Åkeshovs sim- och idrottshall byggs ut väster om nuvarande simhall med motions- och undervisningsbassäng, barnbad och rehab/babysim.



Illustration över nybebyggelse

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 att anvisa marken till Veidekke.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-04-22 att påbörja planarbetet. Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2005-04-05 kontorets remissvar avseende förslag till program för kvarteret Futharken mm.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering har upprättats mellan staden och Veidekke, se bilaga 1. För att projektet ska kunna genomföras erfordras att marken säljs. Parterna har redan i markanvisningsavtalet kommit överens om att köpeskillingen ska vara 4 000 kr/m² BTA, vilket uppskattningsvis ger en köpeskillning på 21,7 mnkr.

Veidekke svarar för anläggningar på kvartersmark.

Staden, genom markkontoret, svarar för parkeringsdäck och upprustning av intilliggande gata. Idrottsförvaltningen svarar för utbyggnad av badet.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen kommer att tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2006-06-08. En gammal vaktmästarbostad måste rivas, hyresgästen är uppsagd och arbetet med att hitta en lämplig ersättningsbostad pågår.

Byggstart för bostäder och parkeringsgarage sker tidigast under hösten 2006. Utbyggnaden av simhallen kommer att ske i ett senare skede.

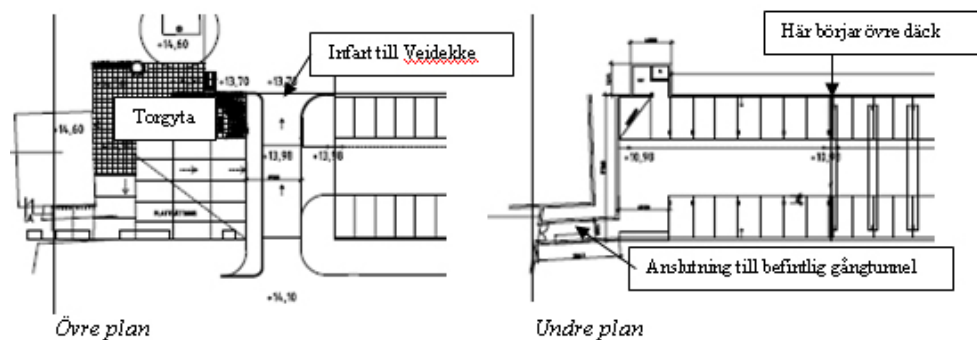
Ekonomiska konsekvenser av projektet

Inkomsten utav markförsäljningen till Veidekke uppskattas till 21,7 mnkr.

Parkeringsanläggningen ska utföras av staden. Eftersom staden är momsbefriad ger detta en lägre byggkostnad. Parkeringsanläggningen ska opereras av Stockholm Parkering som även har det framtida driftsansvaret. Stockholm Parkering avser förvärva anläggningen varvid marken upplåts med tomträtt.

Stockholm Parkering ska enligt tecknad överenskommelse betala 75% av byggkostnaderna i köpesumma för anläggningen, dock lägst 7,5 mnkr och högst 9 mnkr. Denna överenskommelse grundades på en preliminär tidig kalkyl. Den slutliga kalkylen visar på en byggkostnad på runt 19 mnkr för parkeringsdäcket, i denna kostnad ligger dock även ombyggnad av gata, ledningsomläggningar och en mindre torgyta vid nedgången till tunnelbanan. Den stora fördyrningen består främst i att man insett att det

krävs en annan byggkonstruktion för den del av däckets som fungerar som infart till Veidekkes hus, eftersom tung trafik som sopbilar och brandbilar måste in. För att få ned kostnaden skulle man vara tvungen att minska utbredningen av det undre parkeringsdäcket. I det fallet skulle man förlora runt 20 parkeringsplatser och de som parkerar i nedre däckets skulle behöva gå upp i en trappa, över Veidekkes infart och ner i en trappa för att nå gångtunneln under Bergslagsvägen. Finessen och tillgängligheten som skapas med direktanslutningen till gångtunneln till tunnelbanan är önskvärd. Kontoret förespråkar därför att man ändå bibehåller den ursprungliga tanken även om det innebär en större utgift.



Övre plan av garaget har en infart som leder till övre däck och till bostäderna. I undre plan sträcker sig garaget längre och ansluter till befintlig gångtunnel under Bergslagsvägen.

Idrottsförvaltningen tillförs 9 mnkr av försäljningsinkomsterna som kompensation för att förvaltningens tomt minskas. Då parkeringen även syftar till att fungera som parkering till simhallen så kan en viss del av investeringen i parkeringsgaraget även anses utgöra kompensation till idrotten.

Sisab avstår en del av sin tomt och en vaktmästarbostad rivs. Enligt överenskommelse kompenseras Sisab med 0,75 mnkr varvid kontoret övertar byggnaden och ombesörjer evakuering och rivning. Beloppet täcker Sisabs bokförda kostnader samt ger ett utrymme för bolaget att komplettera skolgården med erforderliga tilläggsplanteringar mm i samband med nybebyggelsen.

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering	-1,6
Byggledning	-0,9
Parkeringshus inkl. ledningsflytt	-18,4
Gata och torg	-0,7
Rivning av hus	-0,3
Ersättning till Sisab	-0,8
Ersättning till idrottsförvaltningen	-9
Administration, fastighetsbildning mm	-0,4
Summa utgifter	-32,1
Inkomster	
Försäljning till Veidekke	21,7
Intäkt från Sthlm Parkering	9
Avgäldsunderlag för parkeringsfastighet	*
Summa inkomster	30,7
Resultat	-1,4

*Förhandlingar pågår varför den kapitaliserade avgälden för närvarande ej kan anges.

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 32 mnkr. Investeringarna ligger således något över inkomsterna.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 34,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Upparbetat to.m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter (-)	-0,4	-2,6	-11	-20,5	-34,5
Inkomster (exkl. försäljning)					
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,4	-2,6	-11	-20,5	-34,5
Försäljningsinkomst		21,7		9	30,7

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 Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Stockholm Parkering ska ha driftansvaret för parkeringsgaraget. Någon andra ökade driftkostnader bedöms inte tillkomma.

Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 230 tkr per år. Intäkterna för tomträttsupplåtelsen till Stockholm Parkering är oklar då förhandlingar pågår.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-170
-avskrivning (-)	-58
Avgäldsunderlag för parkeringsfastighet	*

*Förhandlingar pågår, avgälden kan för närvarande ej anges.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ingen undersökning avseende markföroreningar har skett. Risk finns att utgrävda massor för parkeringsdäcket måste deponeras.

En utförlig kalkyl för parkeringsgaraget har gjorts. Dock är det svårt att uttala sig om entreprenadkostnaderna innan anbud tagits in.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 34,5 mnkr och bilagda förslag till överenskommelse om exploatering samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Vidare att nämnden godkänner markförsäljningen till Veidekke och ger kontoret delegation att teckna nödvändiga avtal för att fullfölja försäljningen. Kontoret föreslår även att delegation ges för upplåtelse av tomträtt till Stockholm Parkering.

SLUT

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