



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

Till
Marknämnden 2006-06-15

Godkännande av investeringsutgifter och genomförande av kvarteret Erik i Bromsten. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kvarteret Erik omfattande investeringsutgifter om 8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Småa AB bygger 33 radhus och 28 lägenheter på mark som tidigare nyttjades som tillfällig parkering av Solvalla.

Exploateringsavtal med byggherren är tecknat och marken har sålts, i enlighet med beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2005-04-26. Genomförandebeslut var avsett att tas på delegation. Dock har investeringen ökat i omfattning pga utökad ombyggnad av gatorna.

Stadens sammanlagda utgifter beräknas till ca 8 mnkr. Inkomsten i form av försäljningintäkter uppgår till 8,8 mnkr. Dessutom tillkommer eventuellt inkomster på totalt ca 0,4 mnkr från Stockholm Vatten och Solvalla. Inkomsterna i projektet överstiger således investeringarna.

Bakgrund

Byggherre är Småa, som upplåter bostäderna med bostadsrätt. Marken har sålts till Småa i enlighet med tidigare fattat beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2005-04-26.

Projektet omfattar 33 radhus och 28 lägenheter på mark som tidigare nyttjades som tillfällig parkering av Solvalla. Tre stickgator och tre lektyor är belägna på kvartersmark.

Stadens åtaganden omfattar en ombyggnad av Ladbacksvägen och Ekstocksvägen som ska kompletteras med gångbanor mot den nya bebyggelsen. Utmed Spångaån och öster om kvarteret anläggs park.



Illustration av ny bebyggelse

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2003-06-10 att anvisa marken inom kvarteret Erik till Småa.

Stadsbyggnadsnämnden påbörjade planarbetet för kvarteret år 2003. Marknämnden godkände 2004-11-23 kontorets remissvar avseende förslag till detaljplan för Erik. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2005-06-09. Detaljplanen överklagades men fastställdes av regeringen och vann laga kraft 2006-03-30.

Exploateringsavtal med byggherren är tecknat i enlighet med beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2005-04-26 då kontoret även fick delegation på att genomföra markförsäljningen.

Genomförande och tidplan

Byggstart för bostäderna har skett. Stadens arbeten beräknas starta först under 2007. Grundförstärkning och borttransport av överskottmassor sker dock tidigare.

Ekonomiska konsekvenser av projektet

Inkomsterna av markförsäljningen uppgår till 8,8 mnkr. Dessutom räknar kontoret med att Stockholm Vatten är med och delfinansierar grundförstärkning av gångbanorna och att Solvalla tar sitt ansvar för de förorenade massor som de lagt ut på området.

Staden har kostnader för ombyggnad av Ekstocksvägen och Ladbacksvägen samt anläggande av ny park med parkväg. Utöver detta tillkommer kostnader för viss hantering av överskottsmassor och grundförstärkning av gångbanorna. Genomförandebeslut var avsett att tas på delegation. Dock har investeringen ökat i omfattning pga utökad ombyggnad av gatorna.

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning, projektering och byggledning	-1,4
Grundförstärkning	-0,7
Marksanering	-0,8
Ombyggnad av gator och park	-3,7
Administration, fastighetsbildning mm	-0,4
Oförutsett 10%	-0,7
Summa utgifter	-7,7
Inkomster	
Markförsäljning	8,8
Solvallas andel av marksanering	0,2
Bidrag från Stockholm Vatten för grundförstärkning	0,2
Summa inkomster	9,2
Resultat	1,5

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 7,7 mnkr.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Upparbetat to.m. dec 2005	2006	2007	2008	Totalt
Utgifter (-)	-0,7	-2,0	-2,6	-2,7	-8,0
Inkomster (exkl. försäljning)		0,2	0,2		
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-1,8	-2,4	-2,7	-7,6
Försäljningsintäkter		8,8			8,8

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 Spånga-Tensta stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms påverkas ytterst lite. Den nya parken medför en smärre ökad driftskostnad.

Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 598 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-374
-avskrivning (-)	-224

Risker och osäkerhetsfaktorer

De geologiska förhållandena i området är dåliga. Gatans dagvattenavledning fungerar bristfälligt och kommer att ses över i den kommande detaljprojekteringen. Vissa ytterligare kostnader kan därför tillkomma.

Stockholm Vatten delfinansierar endast grundförstärkningen av gångbanorna om de i sin kommande detaljprojektering väljer att lägga nya ledningar i gångbanan istället för att lägga om befintliga ledningar i Ladbacksvägen. Även inkomsten från Solvalla är osäker då förhandlingar pågår.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT

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