



Hanna Flygt
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 65
hanna.flygt@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Racketen 8 och blivande Racketen 12 i Alvik med AB Salktennis

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering rörande fastigheterna Racketen 8 och blivande Racketen 12 i Alvik, och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Peter Granström
t.f.

Sammanfattning

AB Salktennis innehar Racketen 8 med tomträtt för idrottshall för tennis m m. Salktennis vill bygga på sitt befintliga gym med två våningar och bygga om Salkhallens entré. Salktennis vill också uppföra ett flerbostadshus med ca 40 lägenheter för bostadsrätt på sitt befintliga parkeringsdäck. För flerbostadshuset planeras en tredimensionell fastighet styckas av. Den tredimensionella fastigheten avses upplåtas med tomträtt och förväntas få namnet Racketen 12. Med anledning

Bilaga 1: Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan Staden och AB Salktennis inom Racketen 8.

Bilaga 2: Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Racketen 12



av den planerade byggnationen har två förslag till överenskommelse om exploatering tagits fram, ett för Racketen 8 och ett för blivande Racketen 12. Överenskommelserna innehåller bland annat att AB Salktennis erlägger ett exploateringsbidrag på 3,5 miljoner kronor för åtgärder i gata och park vid Gustavslundsvägen samt avstår mark till cykelbana. Projektet medför att staden får intäkter i form av tomträttsavgäld för bostäderna och utökad avgäld för gymlokalerna i Salkhallen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner de två överenskommelserna om exploatering och uppdrar åt kontoret att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Bakgrund

AB Salktennis innehar Racketen 8 med tomträtt för idrottshall för tennis m m och vill bygga ett flerbostadshus med ca 40 lägenheter för bostadsrätt på sitt befintliga parkeringsdäck. Salktennis vill också bygga på befintligt gym med två våningar och bygga om Salkhallens entré. Planarbete för att ändra detaljplanen för Racketen 8 pågår och kommer att behandlas i SBN för antagande preliminärt i juni 2011.

Del av Racketen 8 avses styckas av för att bilda en tredimensionell fastighet för bostadsändamål. Fastigheten förväntas få namnet Racketen 12. Den tredimensionella fastigheten kommer att urholkas av Salkhallens gym. Tomträtt och äganderätt i samma byggnad kan enligt gällande regelverk inte blandas vilket har varit en tidig förutsättning för att den tredimensionella fastigheten upplåts med tomträtt.

Parallellt med planarbetet för Racketen 8 pågår planarbete för intilliggande Racketen 11. Den ägs av Fabegé som tillsammans med Peab planerar för ca 150 lägenheter. Detaljplanen för Racketen 11 har varit utställt under perioden 2011-04-13—2011-05-11. Denna detaljplan beräknas tidigast kunna antas av SBN i september 2011. Kontoret kommer att återkomma till nämnden med avtal om genomförande av denna exploatering.

I samband med exploateringarna inom Racketen 8 och Racketen 11 planeras de allmänna ytorna rustas upp. En skiss till ny utformning av gatu- och parkrummet från Salkhallen förbi Racketen 11 och ner till strandparken har arbetats fram. Förslaget syftar till att utforma gata, gång- och torgytor till ett samlat stadsrum, skapa attraktiva och inbjudande vistelseytor, förbättra belysning och underlätta framkomligheten för biltrafik.



2011-05-20
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2009-512-01324



Tidigare beslut

Följande nämndbeslut har hittills fattats i ärendet:

2007-06-14, Startpromemoria för program för detaljplan för området kring Gustavslundsvägen m m i Stadsdelen Alvik (ca 400 lägenheter) (SBN och ExplN)

2008-12-11, Programsamråd för området kring Gustavslundsvägen, kv Racketen mfl, i Alvik och Traneberg. Remiss (ExplN)

2009-03-05, Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete (SBN)

Förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan staden och AB Salktennis

Kontoret har upprättat två förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse, ett för befintlig tomträtt för Racketen 8 och ett för blivande Racketen 12. Överenskommelserna har godkänts av Salktennis. Förslag till överenskommelse bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1 och 2). Nedan följer en sammanställning av de centrala punkterna i avtalen.

- Fastighetsbildning och tomträttsupplåtelse

Staden upplåter till Salktennis med tomträtt för bostadsändamål avstyckningen av fastigheten Racketen 8.

- Exploateringsbidrag

Salktennis betalar ett exploateringsbidrag på 3,5 miljoner kronor för åtgärder i gata och park vid Gustavslundsvägen.

- Fastighetsreglering

Salktennis avstår till Staden del av befintlig parkeringsyta till cykelbana samt en mindre del till parkmark.

- Gemensamhetsanläggningar

Salktennis förbinder sig att delta i upprustning och bildande av gemensamhetsanläggning för kvartersgatan på östra sidan om Racketen 8.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga bestämmelser om villkor för exploatering inom Stockholm stad.

Genomförande och tidplan

Kostnaderna för åtgärderna vid Gustavslundsvägen har uppskattats till tiomiljonerfemhundartusen (10 500 000) kronor och avses finansieras genom exploateringsbidrag från byggherrarna på Racketen 8 och Racketen 11. Huvuddelen av upprustningen av gatu- och parkrummet planeras äga rum efter det att inflyttning i både Racketen 8 och Racketen 11 har skett, preliminärt under 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med exploateringsavtal för Racketen 11 och genomförandebeslut för åtgärderna på Gustavslundsvägen.

Konsekvenser

- Ekonomi

Exploatören bekostar en del av upprustningen av Gustavslundsvägen. Staden får intäkter i form av tomträttsavgäld för bostäderna och utökad avgäld för gymlokalerna i Salkhallen. Ekonomiska konsekvenser för staden kommer utförligare att beskrivas i kommande genomförandebeslut.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att förslaget är bra då det ger ett tillskott på bostäder med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service. Projektet bidrar också till en mer trivsam gatu- och parkmiljö och ett mer attraktivt område.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättade överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse och uppdrar åt kontoret att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Slut