



Kontaktperson

Cecilia Olsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 37

cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-22

Exploateringsavtal med IVG Real Estate Stockholm AB avseende Vattenfallet 2 mm i stadsdelen Råcksta

Förslag till beslut

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med IVG Real Estate Stockholm AB avseende Vattenfallet 2 mm i stadsdelen Råcksta, i huvudsak enligt det förslag som biläggs kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringsavtalet omfattar fastigheten Vattenfallet 2 och markområden kring denna. IVG Real Estate Stockholm AB (IVG) är fastighetsägare till fastigheten Vattenfallet 2. Vattenfall AB är den dominerande hyresgästen.

Detaljplanen, som för närvarande är under utställning, omfattar ca 240 lägenheter, en större kontorsutbyggnad och nya parkeringsplatser.

De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. IVG avser att starta sin utbyggnad med planerad parkering framför befintlig kontorsfastighet för att därefter leta efter andra byggherrar för den blivande bostadsbebyggelsen. Exploateringsavtalet kommer därmed troligtvis överlåtas till en eller flera andra byggherrar.

Kontoret föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med IVG Real Estate AB.

Bakgrund

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.

Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrkte 2003-09-09 fortsatt planläggning för delprojekten enligt ovan. Ett av dessa projekt är ny bostadsbebyggelse samt komplettering av befintlig kontorsanläggningen på fastigheten Vattenfallet 2.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2005-02-15 kontorets remissvar avseende förslag till detaljplan för Vattenfallet 2 mm. Förslaget innehöll fem nya bostadshus i tolv till tretton våningar med totalt ca 300 lägenheter, en galleribyggnad i tre våningar med en sammanlagd yta av ca 5 000 m² BTA samt tre stycken fem våningar höga huskroppar för kontorsarbetsplatser och gästbostäder omfattade ca 13 000 m² BTA. Detaljplaneförslaget innefattade även en ny idrottshall placerad söder om befintlig kontorsanläggning.

Idrottshallens placering visade sig inte lämplig enligt remissvar från stadsmuseinämnden och skönhetsrådet. I utställningshandlingarna för detaljplanen redovisas istället en utbyggnad av befintlig hall, vilket innebär att antalet bostadshus har minskat till fyra stycken med totalt ca 240 lägenheter. Den nya byggnad för närservice som i detaljplaneremissen föreslogs vid tunnelbanestationens entrétorg har strukits ur detaljplanen då intressent för genomförandet saknas. Även kontorsbebyggelsen har modifierats en aning efter synpunkter från stadsmuseinämnden och skönhetsrådet. Detaljplanen är för närvarande under utställning.

IVG Real Estate Stockholm AB (IVG) är fastighetsägare till fastigheten Vattenfallet 2. Vattenfall AB är den dominerande hyresgästen.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar fastigheten Vattenfallet 2 och markområden kring denna. De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. IVG avser att starta sin utbyggnad med planerad parkering framför befintlig kontorsfastighet för att därefter leta efter andra byggherrar för den blivande bostadsbebyggelsen. Exploateringsavtalet kommer därmed troligtvis överlåtas till en eller flera andra byggherrar.

-marköverföringar

Gränsen mellan Vattenfallet 2 och stadens fastighet Grimsta 1:5 kommer att påverkas något i kommande fastighetsreglering, blä överförs en infart till fastigheten Vattenfallet 2 till kvartersmark. Utbytet av mark är ytterst litet

och sker enligt avtalet utan ersättning mellan parterna. IVG bekostar fastighetsregleringen.

-servitut och ledningsrätter

Sedvanliga servitut och ledningsrätter för x- och u-områden bildas.

-bostäder och lokaler

Projektet innebär att ca 240 nya lägenheter med bostads- och/eller hyresrätt samt kontor tillskapas. Staden, genom dess stadsdelsnämnd, planerar för 10 insprängda speciallägenheter i området.

-kommunala anläggningar

Den nya bebyggelsen inom kvarteret Vattenfallet medför nödvändig ombyggnad av en gång- och cykelväg längs Jämtlandsgatan. Idag saknas cykelbana och cyklar måste samsas med andra fordon på Jämtlandsgatan.

En kostnadsberäkning för cykelbanan har gjorts av Carl Bro AB och kostnaden uppskattas till 1 250 000 kronor. Staden erhåller ett exploateringsbidrag på 375 000 kr, vilket motsvarar 30 % av investeringskostnaden. Bostadsexploateringen på Vattenfallet 2 utgör ungefär 30 % utav den totala planerade nybebyggelsen längs Räckstavägen och dess närhet.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden har inte några intäkter i projektet. Staden får en utgift för den nya gång- och cykelbanan längs Jämtlandsgatan.

Ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark inom Räcksta och Norra Ängby mm har utarbetas av gatu- och fastighetskontoret i samarbete med de berörda stadsdelsförvaltningarna, Bromma och Hässelby-Vällingby. Programmet antogs av gatu- och fastighetsnämnden 2004-02-17 med kompletterande beslut 2004-08-17. Kompensationen i programmet omfattar allmän upprustning av parkområden och istandsättningsåtgärder för naturmark. Kostnaden för de föreslagna åtgärderna uppgår till 10 mnkr och ska fördelas mellan de bostadsprojekt som planeras längs Räckstavägen och i dess närhet. Projektet Vattenfallet tar ingen grönmark i anspråk men eftersom grönkompensationsåtgärderna till stor del gäller allmän upprustning av parkmark i närområdet kommer förslag till genomförandebeslut för projektet Vattenfallet att omfatta parkinvesteringar på ca 2 mnkr. Dessa åtgärder ligger dock utanför exploateringsavtalet och är inget som staden gentemot IVG förbinder sig att genomföra.

Genomförandebeslut förutsätts ske på delegation.

-miljö

IVG utför och bekostar sanering av eventuellt förorenad mark inom exploateringsområdet. IVG åtar sig att följa stadens program för ekologiskt byggande.

-måluppfyllelse

Projektet innebär att bostäder tillskapas i ett område som idag utgör parkering för kontorsfastigheterna. Parkeringen koncentreras istället framför befintliga kontorshus.

Markkontorets förslag

Exploateringsavtalet innebär att markägaren IVG ges möjlighet att fortskrida med planerad utbyggnad av bostäder och kontor. Projektet ger ett rejält bostadstillskott.

Kontoret föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med IVG Real Estate AB.

SLUT