

Handläggare
Charlotte Olsson
08-508 266 90**Till**
Exploateringsnämnden
2015-10-15

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ungdomsbostäder inom Grimsta 1:5 och Skärkarlen 8 m.fl. i Blackberg med Besqab Bostadsmark II AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Besqab Bostadsmark II AB avseende Grimsta 1:5 och Skärkarlen 8 m.fl. och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 21 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Besqab Projekt och Fastigheter AB fick 24 maj 2012 markanvisning för del av Grimsta 1:5, Skärkarlen 8 m.fl. i Blackberg.

Projektet innefattar byggnation av cirka 50 ungdomslägenheter öster om Blackbergs gymnasium och Blackbergshallen (idrottshallen) med anslutning till Wergelandsgatan. Mestadels av marken är idag planlagd som naturmark och angöringsvägen är planlagd för skoländamål. Angöringsvägen till Blackbergs gymnasium och Blackebergshallen kommer att planläggas som kvartersmark och en gemensamhetsanläggning kommer att bildas.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2,8 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 21 mnkr (värdetidpunkt augusti 2015). Expertrådet har godkänt ärendet 2012-04-11.

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet som ger bostadsrätter i form av ungdomsbostäder i ett kollektivtrafikknära och attraktivt läge i staden. Flertalet av stadens mål i Vision 2030, Promenadstaden- Stockholms översiktsplan uppnås genom projektet.

Bakgrund till överenskommelsen

Detaljplanen för ”del av Skärkarlen 8 m.m.” ger möjlighet att uppföra ca 50 ungdomsbostäder i flerbostadshus med ca 2300 kvm ljus BTA. Mestadels av marken är idag planlagd som naturmark, vilken ägs av staden. Övriga delar är angöringsväg till Blackbergs gymnasium, vilken innehåller med tomträtt till SIAB (Skärkarlen 8) samt en mindre del mark som är upplåten till Fastighetskontoret (Skärkarlen 12). Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

För att kunna skapa en bredare angöringsväg in mot den blivande fastigheten samt in till Blackebergs gymnasium och Blackebergshallen så kommer tomträtten till Skärkarlen 10 att inskränkas i en mindre del.

Angöringsvägen till Blackbergs gymnasium och Blackebergshallen kommer att ligga inom kvartersmark och delvis att bli en gemensamhetsanläggning mellan den nybildade fastigheten samt Skärkarlen 8 och 12.

För att minska påverkan på naturmarken har husens placering justerats efter minsta möjliga intrång och förgårdsmarken smalnats av. Bullerutredningar har genomförts för att se nivåerna av buller från Bergslagsvägen samt från tunnelbanetraffiken från Blackbergs torg. Även en dagvattenutredning har tagits fram för att visa tillkommande vattenflöden och hur dessa skall hanteras inom fastigheten och tillsammans med Stockholm Vatten AB.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2012-05-24 ca 50 lägenheter till Besqab Projekt och Fastigheter AB och begärde samtidigt planändring utav Stadsbyggnadsnämnden. Genomförandebeslut togs på delegation 2015-07-10.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-06-13 *Startpromemoria för planläggning av område vid Skärkarlen 8, del av Grimsta 1:5 i stadsdelen Bromma (ca 40-50 lägenheter)*. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Nästa steg är godkännande av detaljplan i Stadsbyggnadsnämnden, vilket preliminärt sker i november 2015



Överenskommelse om exploatering

Avtal för överenskommelse om exploatering har tecknats med Besqab Bostadsmark II AB, nedan kallat Bolaget, för ca 50 ungdomslägenheter. Avtalet innehåller överenskommelser om

köpeskilling, tid för fastighetsbildning, tillträde och hur ett genomförande av projektet skall ske.

Bolaget ansvarar för uppförandet av alla anläggningar samt ombyggnation av den gemensamma angöringsvägen in till Blackbergs gymnasium och Blackbergshallen. Bolaget skall genom fastighetsbildningen ansvara för att en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen upprättas.

Besqab Bostadsmark II AB är helägt dotterbolag inom Besqabkoncernen. Besqab Projekt och Fastigheter AB åtar sig gentemot Staden ett solidariskt ansvar för samtliga åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen om exploateringen.

Bolaget ska förvärva marken för 5 500 kronor per kvm ljus BTA med värdetidpunkten mars 2012, vilket ger en preliminär köpeskilling på 12,6 mnkr. Med värdetidpunkt augusti 2015 är den preliminära köpeskillingen ca 21 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut kommer att tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till en preliminär köpeskilling om 21 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Stadens övergripande måldokument

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, som enligt översiktsplanen verkar för att förtäta stadens närförorter. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Bostadsbebyggelse

Projektet uppfyller målet i översiktsplanen med avseende på att ”arbeta med många olika typer av bostadsprojekt och en mångfald av aktörer på bygg- och bostadsmarknaden” samt målet om att bygga ”skilda typer med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.”

Den aktuella exploateringen avser 52 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Blackeberg 2014 fanns 34,3% lägenheter i bostadsrätt och 65,7% i hyresrätter varav 24,6% tillhörde allmännyttan (källa: Stockholm stad 2014).

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är påverkan på det naturområde som tas i anspråk. En inmätning av tallar och större stenblock har gjorts i tidigt skede. För att spara så mycket som möjligt av naturmarken i området är den nya bebyggelsen med kvartersgata placerad i en bågform runt naturmarken i slänten.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsområdet och områdets ekologiska värden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom områdesprogrammet för Blackeborgsvägen skall en upprustning ske för Blackeborgsstråket. Som kompensationsåtgärd inom detta projekt föreslås att man bidrar till delar av upprustningen utav Blackeborgsstråket. Stråket är idag en viktig anknytning till Grimsta naturreservat samt en mötesplats för de boende inom stadsdelen. Idag finns ett antal skolor och förskolor i anslutning till stråket. Upprustning för detta stråk bidrar till en ökad attraktivitet och tillgänglighet för vistelse och aktivitet inom stråket.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Grimsta 1:5 och Skärkarlen 8 m.fl. uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Området ligger intill Blackebergs tunnelbanestation (ca 200 meter), vilket medför mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken. I övrigt planeras projektet genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen innebär att en del tillgänglig naturmark tas i anspråk. Samtidigt planläggs övrig del som natur för att skydda och bevara lekmöjligheterna för barnen i området. Till en större allmän lekplats är det ca 300 meter.

Trygghet och säkerhet för barnen i området kommer att förbättras något, då kvartersgatan med tillhörande belysning kommer att anordnas längs angöringsvägen som ansluter till Wergelandsgatan. Tryggheten för barn kan även påverkas positivt då de nya bostäderna kommer att ge en naturlig tillsyn, jämfört med den slutna baksidan av idrottshallen som är närmaste granne idag.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Risker och osäkerheter

Tidplanen påverkas av eventuella överklaganden av detaljplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett bra bidrag till att möta behovet av små lägenheter till ungdomar i ett mycket bra kollektivtrafiknära läge.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden. Försäljning sker efter det att detaljplan vunnit laga kraft och fastigheten har bildats.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Bolaget samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Slut