

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Slutstenen 1 i Bällsta till Brf Slutstenen 1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Slutstenen 1 till Brf Slutstenen 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Brf Slutstenen 1, nedan kallat bolaget, har förvärvat tomträtten till Slutstenen 1 i Bällsta i syfte att utveckla fastigheten. Bolaget har till staden framfört önskemål om att förändra användningen från dagens lager- och kontorsändamål till bostäder i mindre flerbostadshus med ca 30-40 lägenheter.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Fastigheten ligger i hörnet Gamla Bromstensvägen/
Ankarstocksvägen i Bällsta. Omgivande bebyggelse utgörs
huvudsakligen av friliggande enplanshus. En förskola samt ett
mindre flerbostadshus är belägna längs Ankarstocksvägen.

Då bolaget avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt ska
marken enligt stadens policy säljas till bolaget då den nya
detaljplanen vunnit laga kraft. Markpriset ska vid denna
försäljning baseras på ett bruttovärde om 9 000 kr per m² ljust
BTA bostadsbyggrätt. Från priset ska göras ett avdrag för värdet
av befintlig tomträtt, rivningskostnader etc. om 9 250 000 kr.

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. Kontoret bedömer att
exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 22 mnkr. Expertrådet har
godkänt ärendet 2016-01-28.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och
utförande kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att det är positivt att fastigheten konverteras till
bostadsändamål. Marken är redan ianspråktagna och projektet
innebär ett mer effektivt markutnyttjande på en plats där
infrastruktur och kollektivtrafik redan finns utbyggd.

Bakgrund till markanvisningen

Inom tomträttsfastigheten Slutstenen 1 finns idag en byggnad
som tidigare använts för handelsändamål samt lager- och
kontorsändamål, men som de senaste åren periodvis stått tom.
Bolaget förvärvade tomträten i syfte att utveckla fastigheten och
önskar att detaljplanen ändras så att det blir möjligt att uppföra
flerbostadshus med ca 35 lägenheter inom fastigheten.

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning av staden.
Ägarna till bolaget har inom ramen för varumärket ”The Other
Group” genomfört ett flertal mindre exploateringsprojekt i
Stockholm. Dessa har varit något mindre omfattande än nu
aktuellt projekt och har bedrivits på privatägd mark. Bolaget
bedöms dock ha erforderlig erfarenhet och kompetens för att
genomföra projektet.

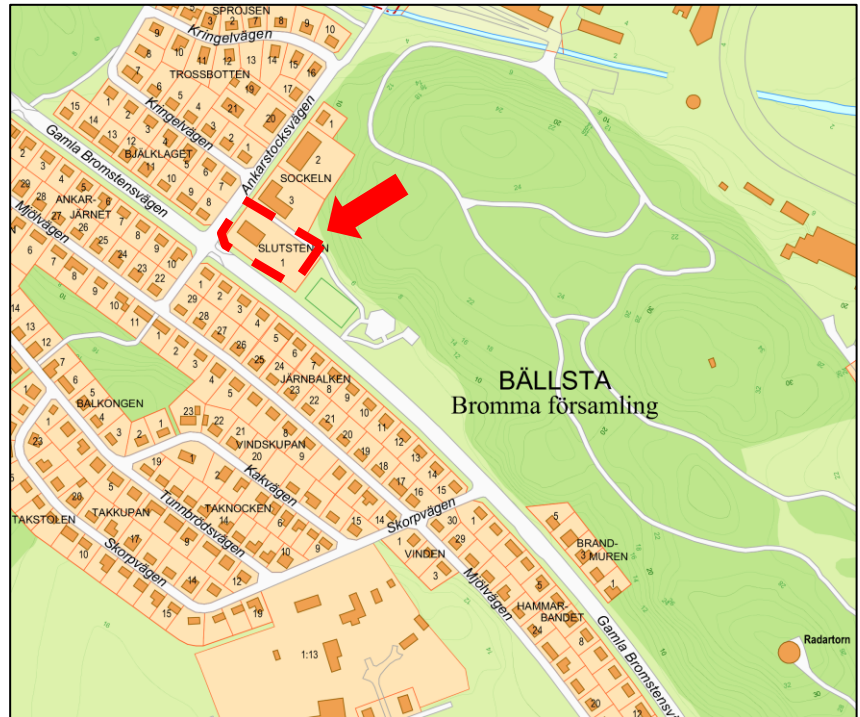
Kontoret har utfört en sedvanlig seriositetskontroll av bolaget. Denna visar att bolaget i sig inte har några tillgångar då det är en nystartad bostadsrättsförening, varför ett annat bolag inom samma ägarsfär, "Friendship Holding AB" föreslås gå in som solidariskt ansvarigt med bolaget gentemot staden. Detta bolag har inte i dagsläget tillgångar i den storleksordning som skulle behövas för att finansiera hela exploateringsprojektet, men bolaget kan uppvisa lånelöfte från bank och andra alternativa finansieringssätt. Mot bakgrund av detta och att projektet i stort sett inte innehåller några åtaganden för bolaget utanför fastigheten bedömer kontoret det rimligt att lämna markanvisning till bolaget.

För området gäller en detaljplan från 1940 enligt vilken fastigheten får användas för bostäder, lokaler för handel eller hantverk. Fastigheten får bebyggas med fristående hus i ett plan eller i grupper om två eller flera. Fastigheten är bebyggd med en butiksbyggnad från 1944, som ursprungligen innehöll en Konsumbutik.

I stadsdelen Bällsta uppgår andelen lägenheter i flerbostadshus till 14 % och andelen småhus till 86 %. Av flerbostadshusen utgörs ca 45 % av bostadsrätter och 55 % av övriga hyresrätter, allmännyttan är inte representerad i stadsdelen. Merparten av bostäderna inom stadsdelen utgörs av 3 eller 4 rum och kök. (källa "Statistik om Stockholm" 2014).

I stadsdelen pågår programarbete för ett nytt bostadsområde med ca 1 200 - 1 500 lägenheter inom Södra Solvallastaden. Byggstart för den första etappen är planerad till tidigast år 2018. Markanvisning har skett för en drivmedelsstation till OK-Q8 AB i områdets sydöstra hörn invid Bällstavägen/Ulvsundavägen.

En ny detaljplan för byggvarhus för Ekesiöö på Bällsta ängar i hörnet Gamla Bromstensvägen/Bällstavägen har vunnit laga kraft. Byggstart planeras till hösten 2016.



Fastighetens läge i stadsdelen

Tidigare beslut

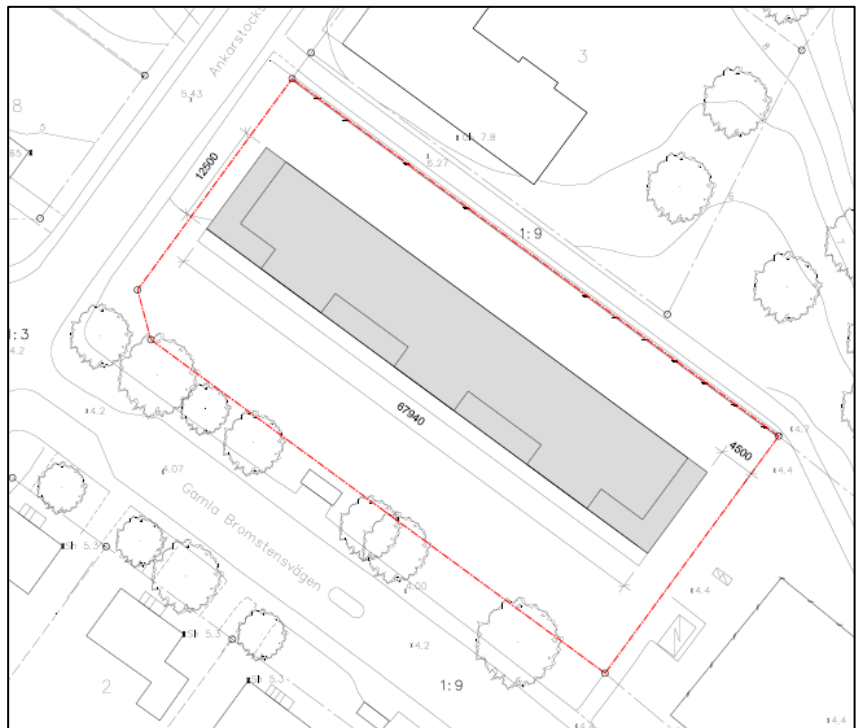
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 35 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget har tagit fram ett utbyggnadsförslag som redovisas översiktligt i skissen nedan. Förslaget innehåller ett lamellhus i fyra våningar, där den översta våningen delvis är indragen.



Skiss: HelgessonGonzaga Arkitekter AB

Bolaget har även på inrådan av stadsbyggnadskontoret tagit fram ett alternativt förslag, där bebyggelsen utformas som två större stadsvillor med ett släpp emellan, som innehåller ungefär lika många lägenheter. Exploateringsens innehåll och närmare utformning kommer att provas i planprocessen.

Parkering förutsätts ske i underjordiskt garage med ett p-tal om 0,5 platser per lägenhet som riktvärde.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Vid försäljningen av kvartersmarken ska priset baseras på ett bruttovärde om 9 000 kr/kvm ljus BTA, med värdetidpunkt november 2015. Priset skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter. Från priset ska göras ett avdrag för värdet av befintlig tomträtt, rivningskostnader etc. om 9 250 000 kr.

Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet. Bolaget ska svara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivning av befintlig bebyggelse inom Slutstenen 1.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande. Avtalet tecknas även med ett annat bolag inom samma ägarsfär, Friendship Holding AB, som åtar sig att svara solidariskt med bolaget.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-01-28 (dnr E2016-00122).



Fastigheten markerad på ortofoto

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till ca 2 mnkr.

Bolaget ska vid lagakraftvunnen detaljplan friköpa marken för ett bruttovärde om 9 000 kr/kvm ljus BTA. Från detta bruttovärde ska avdrag göras med totalt 9 250 000 kr. Vid en förutsatt byggrätt om 3 500 kvm BTA fås ett friköpspris om drygt 22 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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykel-parkeringar

Den aktuella exploateringen avser ca 35 bostadsrättslägenheter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag övervägande finns bostäder i enfamiljshus.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är de geotekniska markförhållandena, risk för vibrationer från trafik på Gamla Bromstensvägen, lösningar för omhändertagande av dagvatten samt grundvattenförhållanden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Några kompensationsåtgärder föreslås inte eftersom fastigheten redan är ianspråktagen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Fastigheten har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

En förskola finns på grannfastigheten och det är viktigt att studera att föreslagen bebyggelse inte skuggar förskolegården.

Projektet tar inte någon annan mark i anspråk utöver det som redan är fastighetsmark och bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas, preliminärt år 2017.

Risker och osäkerheter

Mark- och grundförhållanden inom fastigheten, omhändertagande av dagvatten, påverkan på grundvatten samt vibrationer från trafiken på Gamla Bromstensvägen är osäkerhetsfaktorer som behöver studeras vidare under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning av förslaget och ställer sig positivt till projektet. Fastigheten är

bebyggd med en butiksbyggnad från 1944 som bedöms ha vissa arkitektoniska värden. De kulturhistoriska konsekvenserna ska belysas i kommande detaljplanearbete.

Stadsdelen har framfört önskemål om att tillskapa fler förskoleplatser i området och kontoret kommer gemensamt med stadsdelen att studera möjliga lägen för förskola i närområdet samt i det närliggande projektet Södra Solvallastaden.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att den i detta projekt inte anser att det är lämpligt att inrymma bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av lägenheter i en stadsdel som huvudsakligen domineras av enfamiljshus.

Slut