

Handläggare
Maria Salenius
08-508 265 45**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen med Belatchew Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Midsommarkransen 1:1 till Belatchew Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 42,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 45
Växel 08-508 276 00
maria.salenius@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2015-02-19 om markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Belatchew Fastigheter AB. Området är beläget invid korsningen Bäckvägen och Cedergrensvägen, mittemot Uppenbarelskyrkan. Platsen är utpekad i programmet för

Aspudden och Midsommarkransen som lämplig för bostadsbebyggelse. Programmet antogs av stadsbyggnadsnämnden 2014-04-18.

Den föreslagna detaljplanen möjliggör uppförande av flerbostadshus i suterräng och inrymmer 36 lägenheter (ca 2.400 kvm ljus BTA bostäder). En mindre del av entréväningen ska innehålla en lokal (ca 40 kvm BTA). Parkering för boende möjliggörs i källarplanet.

Marken ska säljas till Belatchew Fastigheter AB. Markarealen som säljs uppskattas till ca 1200 kvm. Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt. Avtalet för överenskommelsen om exploatering med försäljning innebär inga större arbeten för staden annat än flytt av elledningar i fastighetsgräns.

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 8,7 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 42,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-02-11 för bostäderna och 2017-08-17 för lokalerna (samma Dnr. E2014-02453 för båda ärendena).

Projektet stöder översiktsplanens strategi att stärka centrala Stockholm, vilket bl. a. innebär att utveckla en mer sammanhållen stadsmiljö i närförorterna. Kontoret anser att projektet kommer ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och rekreationsområde med park.

Bakgrund till överenskommelsen

Syftet med projektet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Exploateringsnämnden beslutade 2015-02-19 om markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Belatchew Fastigheter AB.

Exploateringsområdet är beläget invid korsningen Bäckvägen och Cedergrensvägen, mitt emot Uppenbarelskyrkan. Invid området finns en park, Enbacken. Platsen ligger i anslutning till område av riksintresse för kulturmiljövården, LM-staden.



*Exploateringsområdets ungefärliga omfattning i
Midsommarkransen.*

För det markanvisade området gäller en detaljplan Pl 1986A, laga kraft 1938-04-22, vilken anger markanvändning park eller planterad allmän plats. Platsen utgörs idag främst av träd- och slybevuxen mark.

Ett detaljplanearbete pågår för ca 36 bostäder samt en mindre lokal i bottenvåning (ca 40 kvm). Beslut om antagande förväntas ske i november 2017. Byggnaden som planeras är ett flerbostadshus i suterräng. Parkering för boende möjliggörs i källarplanet.

Invid planområdet finns en antagen detaljplan för Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1. Den planen antogs i kommunfullmäktige 2016-12-12 men är överklagad. Syftet är där att möjliggöra bl. a. en ny skola och bostäder. Ombyggnad av Bäckvägen och Enbackens park ingår i det projektet.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2015-02-19 om markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Belatchew Fastigheter AB. Ett inriktningsbeslut om 9,5 mkr togs 2015 på delegation av Exploateringskontoret.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2015-09-24.

Programmet för Aspudden och Midsommarkransen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2014-04-18.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats och godkänts av Bolaget. Överenskommelsen innefattar försäljning av kvartersmark för ca 42,6 Mkr med en plan för ca 2.400 kvm ljus BTA för bostäder och ca 40 kvm BTA för lokaler (ca 1.200 kvm i markareal). Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. (utifrån ett ursprungligt värderat pris med värdetidpunkt november 2014) och värdetidpunkt juli 2017 för lokalen. Bolaget ska stå för alla kostnader inom kvartersmark. Staden ska flytta elledning i fastighetsgräns invid Cederborgsvägen. Tidplan för Bolagets arbeten måste vid behov anpassas till stadens genomförande av intilliggande projekt Brandstegen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-02-11 för bostäderna och 2017-08-17 för lokalerna (Dnr. E2014-02453).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder med 14 000 kr per ljus BTA (värdetidpunkt november 2014). En preliminär köpeskilling i prisnivå 2017 för bostäderna motsvarar ca 17 740 kr per ljus BTA (baserad på ett omräknat pris med värdetidpunkt mars 2017). Priset för bostäder förutsätter ett p-tal om 0,5. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för lokaler med 5 300 kr per BTA (värdetidpunkt juli 2017).

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.

I programmet för Aspudden och Midsommarkransen (som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2014-04-18) har platsen bedömts lämplig för bostäder. Tanken med programmet har bl. a. varit att knyta ihop de två stadsdelarna med tätare bebyggelse och förstärka stråk mellan Aspudden och Midsommarkransen, vilket det här projektet bidrar till. Projektet stöder översiktsplanens strategi att stärka centrala Stockholm. Projektet kommer genom bestämmelse om lokaler i bottenvåning att bidra till strategin om ”levande bottenvåningar” och därmed till målet att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Projektet ligger i närhet av tunnelbanestationer och svarar därmed väl mot stadens investeringsstrategi om att bygga bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen. Stadens mål om ökat cyklande och behovet av cykelparkering har varit en utgångspunkt i planarbetet.

Den aktuella exploateringen avser ca 36 st lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Midsommarkransens stadsdel i dag finns ca 3250 lägenheter i bostadsrätt och ca 2780 lägenheter i hyresrätt.

Lokaler

I bottenvåningen i korsningen planeras för en mindre lokal för centrumverksamhet. Detta bidrar till att ge liv i gaturummet vid korsningen Cedergrensvägen/Bäckvägen och mot parken.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning inom programmet för Aspudden-Midsommarkransen. Inga kända miljöföreningar finns inom planområdet.

De miljökonsekvenser som har utretts under detaljplanarbetet är dagvatten och trafikbuller. För dagvatten kommer erforderliga åtgärder vidtas inom kvartersmark. Planområdet är bullerstört från trafiken vid omgivande väg. Bebyggelsen ska anpassas så att gällande riktvärden kan innehållas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsytor i närområdet då området angränsar till en större park.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för grönyta kommer att ske i detta projekt. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta har redan beaktats genom projektet Brandstegen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Midsommarkransen 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Planområdet sluttar och har terrängskillnader.

Tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplanprocessen. Bolaget ska följa Stadens riktlinjer vid exploateringen för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Planområdet ligger i direkt anslutning till en park (Ekbacken). Den planerade skolan ligger mindre än 200 meter bort vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att samordnas med ett annat projekt, projekt Brandstegen för Enbackens park.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis kommer Staden att genomföra nödvändig ledningsflytt. Bolagets byggstart beräknas ske år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020. Eventuell anpassning av tidplan utifrån stadens arbeten i projektet Brandstegen kan vara nödvändigt, varvid stadens arbeten med flytt av ledningar och gata m.m. i projekt Brandstegen prioriteras.

Genomförandetiden för projektet är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft vid årsskiftet 2017/2018.

Risker och osäkerheter

- Påverkan på tidplanen; Risk för att tidplanen förskjuts p.g.a påverkan från angränsande projekt Brandstegen. Projektet kan även dra ut på tiden p.g.a överklagande av detaljplanen.

- Ledningsflytt; Risk finns att ledningsflytt blir mer omfattande än beräknat och att kostnaden därmed påverkas.

Kontoret känner inte till några andra större risker och osäkerhetsfaktorer i detta projekt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Frågor och synpunkter har bearbetats löpande under planprocessen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positiv på projektet då det följer planprogrammet för Aspudden- Midsommarkransens intentioner om en förtätning av stadsdelen och ger staden ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Slut