

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Masugnen 1 och Gjutmästaren 3 i Ulvsunda Industriområde till SSM Fastigheter AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Masugnen 1 till SSM Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gjutmästaren 3 till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 12 mnkr.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 10
Växel 08-508 276 00
karl-johan.dufmats@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Ulvsunda industriområde är i översiktsplanen utpekad som ett område för den centrala stadens utvidgning, att omvandlas från industriområde till blandad stadsbebyggelse.

Efter att långvarig osäkerhet kring framförallt flygbullerfrågor i området klarlagts har planeringen i området återupptagits i samverkan med stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret har under hösten 2017 genomfört en markanvisningstävling på pris, avseende 150 lägenheter.

I tävlingen har två anbud lämnats in med samma, högsta, bud. Kontoret föreslår att markanvisning enligt anbudsunderlaget lämnas till båda byggherrarna, SSM Fastigheter, och Svenska Hem i Bromma mark IV, gemensamt kallade bolagen. Anbuden och förslaget innebär att bolagen efter fastighetsbildning ska förvärva marken för 22 500 kr per ljus BTA i värdetidpunkt 1 september 2017.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stadsbyggnadskontoret planerar att under december 2017 ta upp start-PM för planläggning av ett större område inom Ulvsunda industriområde, där det nu markanvisade området ingår.

Projektet och de aktuella fastigheterna är troligen berörda av nästan alla frågeställningar som kan förekomma inom exploateringsprojekt i Stockholm. Marken är förorenad, bullerutsatt och ligger lågt och med dåliga grundläggningsförhållanden för allmän plats. Närheten till Bällstaviken och hanteringen av den befintliga kajen bidrar ytterligare till komplexiteten. Området har stor brist på grönområden och det finns behov av skolor och samhällsservice i området.

I dagsläget finns inte tillräckligt underlag för att kunna ta ett underbyggt inriktningsbeslut. Kontoret föreslår därför att nämnden i detta skede tar ett utredningsbeslut för att ge kontoret möjlighet att vidare utreda framförallt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för projektet. Markanvisningar i detta skede är avsett att bidra till att öka genomförbarheten,

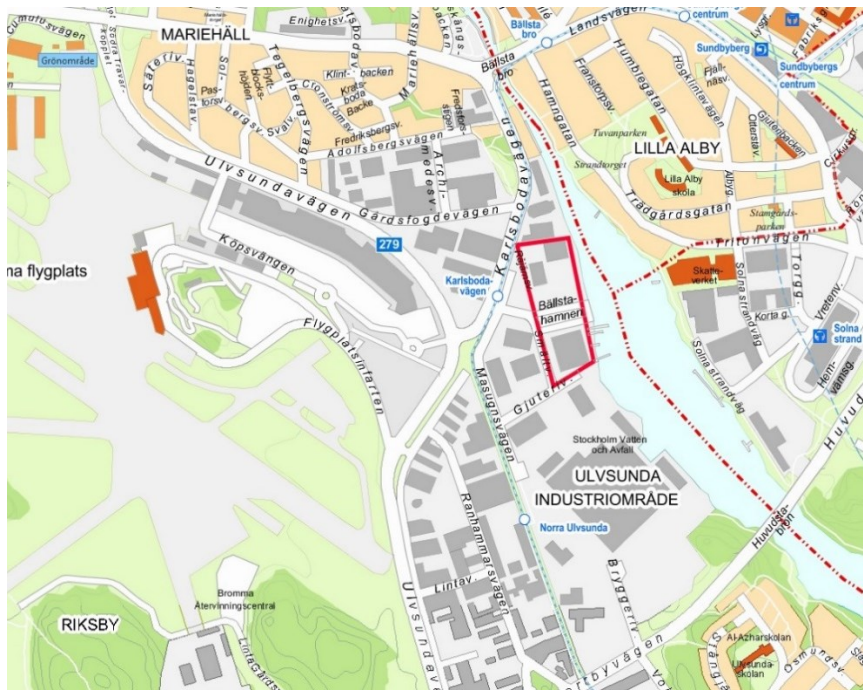
genom att säkra att byggherrekompetens avseende genomförandefrågor finns med i hela planeringen.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut under 2018, och avser att samtidigt föreslå markanvisningar av resterande delar av området.

Bakgrund till markanvisningen

Ulvsunda Industriområde

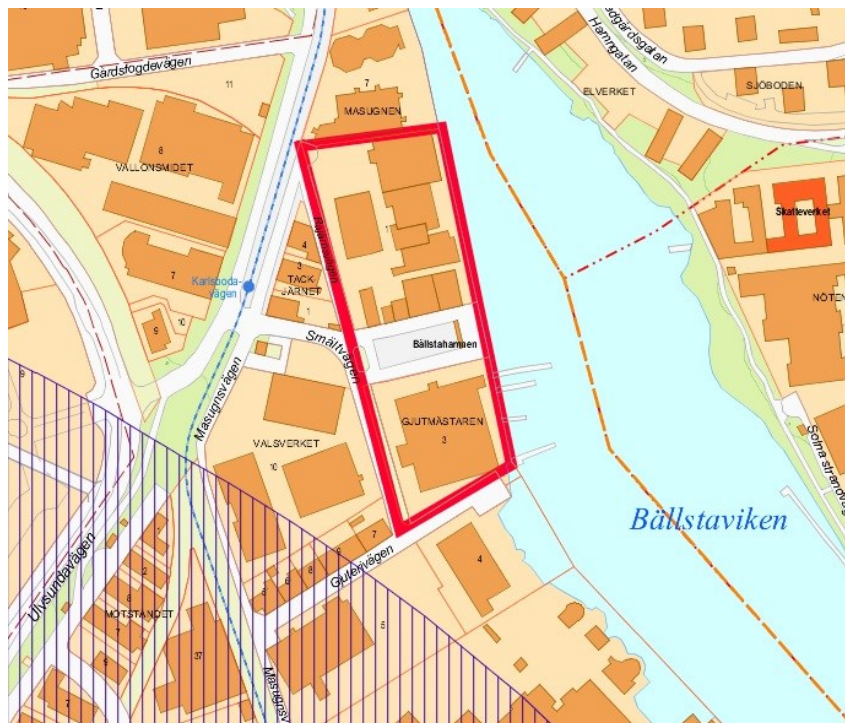
De delar av Ulvsunda Industriområde som med hänsyn till flygbuller är möjligt att bebygga med bostäder ska enligt översiktsplanen utvecklas som en del av den centrala stadens utvidgning. Exploaterings- och stadsbyggnadskontoren drev tidigare tillsammans ett programarbete med den inriktningen, men arbetet har vilat sedan 2012 p.g.a. alltför stora osäkerheter kring flygbullrets utbredning. Därefter har Trafikverket beslutat om en riksintresseprecisering för flygplatsen, som bl.a. avgränsar de områden som inte går att bebygga med bostäder p.g.a. flygbuller. Efter detta har kontoren i samverkan återupptagit arbetet med området och de fastigheter som ägs av staden.



Översiktskarta med området markerat

I samband med det tidigare påbörjade arbetet beslutade Exploateringsnämnden om en överenskommelse med AB Karl Ekesiö bygghandel om flytt från tomträttsfastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde till en ny plats vid Bällstavägen, för att frigöra mark för bostadsbebyggelse. Detaljplanen för den nya placeringen vann laga kraft under 2016 och Ekesiö planerar att flytta under 2018.

Utvecklingen av Ulvsunda industriområde till ny en ny stadsdel är förenat med stora kostnader för staden och markvärdena är svåra att bedöma med precision. Området präglas idag helt av industriverksamheter, samtidigt som planarbete pågår för omvandling av flera intilliggande privata fastigheter. För att få underlag för prissättning av marken genomförde Exploateringskontoret under september och oktober 2017 en markanvisningstävling på pris för en mindre del av stadens mark i området, del av Masugnen 1, Ulvsunda Industriområde 1:14 och/eller Gjutmästaren 3. Sista dag för lämnande av anbud var 2017-10-15. Tävlingen avsåg en markanvisning om 150 lägenheter. *(Anbudsunderlag se bilaga 1)*



De tre aktuella fastigheterna markerade i rött, med området under flygbullerkurvan skrafferat i blått.

Markanvisningstävling

SSM Fastigheter och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB har båda bedömts uppfylla kvalificeringskriterierna och inkommit med de högsta, likvärdiga, buden om 22 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Med anledning av att två anbudsgivare inkommit med samma bud föreslår exploateringskontoret att markanvisning ges till båda anbudsgivarna med 150 lägenheter vardera, enligt tävlingsföresättningarna.

Övriga inkomna anbud har placerat sig enligt följande:

Anbud nr 5	21 500
Anbud nr 6	21 110
Anbud nr 11	21 000
Anbud nr 10	17 010
Anbud nr 7	16 010
Anbud nr 9	15 016
Anbud nr 4	15 000
Anbud nr 8	14 997
Anbud nr 3	14 650

En anbudsgivare som lämnat ett högre anbud än vinnarna har förkastats då anbudsgivaren inte uppfyller kriterierna i anbudsunderlaget avseende genomförandeförmåga:

”Bolaget, eller de personer som ansvarar för projektet ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsprojektet”.

SSM Fastigheter har under de senaste sju åren fått två markanvisningar om totalt 195 lägenheter.

Svenska Hem i Bromma har under samma period fått tio markanvisningar om totalt 507 lägenheter.

För området gäller tre detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedd för industri- och hamn-ändamål.

Masugnen 1 inrymmer idag AB Karl Ekesiöö bygghandel, som flyttar ut under 2018. Gjutmästaren 3 är bebyggd och lokalerna är uthyrda på korta tider för framförallt lager & liknande verksamheter av varierande slag. Ulvsunda Industriområde 1:14 (Bällstahamnen) är obebyggd och har under en längre tid använts som upplag bland annat av Trafikförvaltningen i samband av bygget av Tvärbanan..

På de angränsade privatägda fastigheterna Masugnen 5&7 omedelbart norr om Masugnen 1 pågår planarbete för omvandling till bostäder, med planerat plansamråd under 2018. Lite längre norrut längs Karlsbodavägen/Gårdsfogdevägen pågår planarbete för bostäder på den privatägda fastigheten Archimedes 1 och del av stadens fastighet Mariehäll 1:10 där Stockholmshem fått en markanvisning för ca 120 hyreslägenheter. Den planen är aktuell för godkännande i SBN under december 2017.

Vidare norr ut längs med Bällstaviken och Bällstaån pågår sedan längre tid kontinuerlig omvandling från industri till bostäder i en rad detaljplaner, ända fram till Annedal. Sundbybergs centrum återfinns ca. 15 minuters promenad bort.

Tidigare beslut

För den del som rör Ekesiöös flytt från området har ett antal beslut fattats, det senaste i Exploateringsnämnden 2014-12-11 avseende ”Överenskommelse om exploatering med tomträtt för byggvaruhus inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö”.

Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-16 (§28 Utl 2017:216) att godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtten Valsverket 10 omedelbart intill de nu aktuella fastigheterna, för att ingå som en del i stadsutvecklingsområdet för bl.a. kommunal service och bostäder.

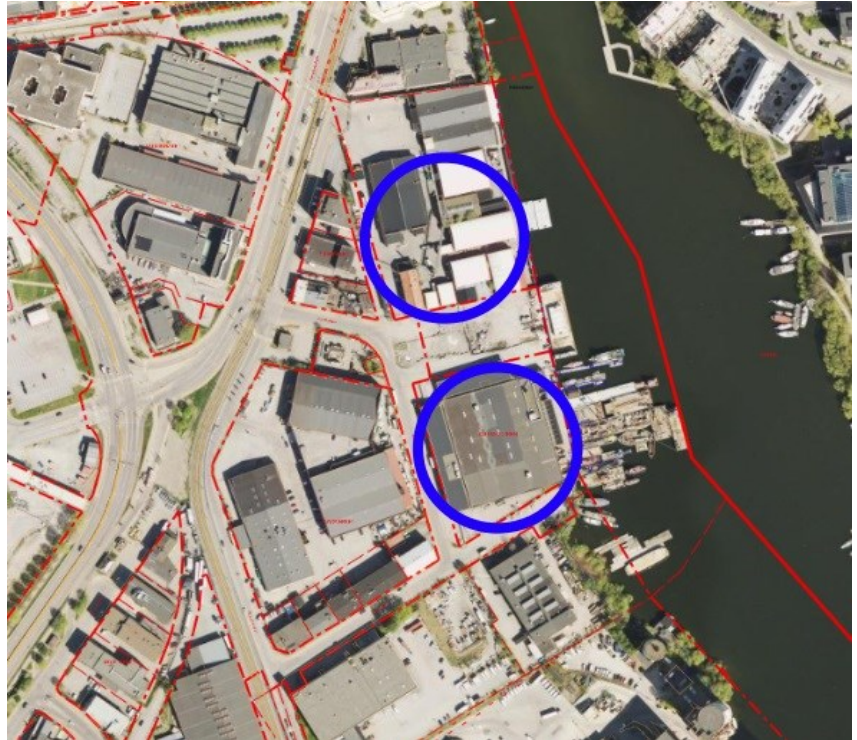
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet är planerat att behandlas i Stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2017.

Markanvisning

Förslaget innehåller markanvisning för nybyggnation av cirka 300 lägenheter i flerbostadshus. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Inom stadens fastigheter i området bedöms fler lägenheter än de som nu markanvisas inrymmas, preliminärt totalt ca 450-550 lgh. Resterande lägenheter avses att markanvisas i samband med inriktningsbeslut när stadens ekonomi och frågor kring tekniska

förutsättningar om bl.a. grundläggningsförhållanden, markföroreningar och dagvattenfrågor klarlagts ytterligare.



*Ortofoto med de markanvisade områdena markerade,
SSM Fastigheter i norr, Svenska Hem i Bromma i söder*

Exploaterings närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Fastigheterna kommer att försälgas efter att stadens arbeten med att iordningställa marken för byggnation i enlighet med förutsättningarna i anbudstävlingen är uppfyllda.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 500 kr per ljus BTA, i prisläge 1 september 2017.

Köpeskillings storlek ska för tiden mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt regleras enligt följande:

$$A = B + 25\% \cdot (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/ m2 ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/ m2 ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/ m² lägenhetsarea inom Bromma och Västerled som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Bromma och Västerled enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/ m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Markpriset för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostäder enligt detaljplan) ska vara 4 000 kr/kvm BTA, bestämt i prisläge 2017-11.

Expertrådet avser att behandla ärendet 2017-11-30 (dnr E2016-03915).

Planbeställning

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

Den gemensamma avsikten från stadsbyggnads- och exploateringskontoren är att förslag till start-PM för detaljplan ska omfatta ett större område innefattande även några angränsande fastigheter, bl.a. Gjutmästaren 6 m.fl. som ägs av staden genom S:t Erik Markutveckling AB, för att underlätta en samlad planering i området. De tekniska förutsättningarna för att bygga i området är komplicerade och genom de nu föreslagna markanvisningarna säkras att byggherrekompentens avseende genomförandefrågor finns med i planeringen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

I dagsläget finns inte tillräckligt underlag för att kunna ta ett underbyggt inriktningsbeslut. Kontoret föreslår därför att nämnden i detta skede tar ett utredningsbeslut för att ge kontoret möjlighet att vidare utreda framförallt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för projektet, parallellt med det

inledande planarbetet. Kontoret avser att återkomma till nämnden med inriktningsbeslut när bättre underlag finns, under 2018, och avser att samtidigt föreslå markanvisningar av resterande delar av området.

De nu berörda ytorna är samtliga delar av Ulvsunda industriområde, där skiftande verksamheter huserat under mer än 60 års tid. Staden har påbörjat undersökningar kring vilka markföreningar som finns inom området och sannolikt krävs stora investeringar för att sanera och förbereda marken för bostadsbebyggelse. Vad avser fastigheten Masugnen 1 har bygghandel och brädgård funnits där sedan 1948. En fullständig markundersökning kan inte genomföras innan verksamheten avflyttat och även byggnader rivits. Behovet av marksanering inom fastigheten innan den kan upplåtas till bostäder är i stora delar outrett och en osäkerhetsfaktor.

Även grundläggningsförutsättningarna i området är besvärliga med stora mängder utfyllt material och hög grundvattennivå. Kontoret arbetar därför med hypotesen att Smältvägen som central gata i området kommer utföras som ett pådäck. Även övrig utbyggnad av gator, ledningar och eventuellt även parker i området kan komma att kräva markförstärkningsåtgärder av varierande grad.

Ulvsunda industriområdes påbörjade förvandling mot ett större bostadsinslag innebär också ett behov av bättre rekreativa miljöer i området. Grönytor saknas och i dagsläget finns det inga parker i området vilket innebär att all omvandling måste kombineras med nya grönytor. Dagvattenfrågor och översvämningrisker från Bällstaviken är ytterligare frågor som måste ägnas stor uppmärksamhet i det inledande arbetet. Områdets belägenhet mellan flygplatsen och Bällstaviken gör att det har en stor roll i avvattning av flygplatsområdet i händelse av skyfall. Bra lokaliseringar av park och nya gröna ytor är viktiga delar i att hantera detta.

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

Vid sidan av kostnaderna för marksanering och utbyggnad av allmän plats påverkas stadens ekonomi starkt av planutformning och exploateringsgrad. Ekonomin påverkas även av hur stora intäkterna blir från markförsäljning till bostadsrätter.

Slutsats-ekonomi

Sammantaget finns i dagsläget finns inte tillräckligt underlag för att kunna ta ett väl underbyggt inriktningsbeslut. Det finns stora osäkerheter kring stadens kostnader i projektet, och även risker som framgår ovan. Resultatet av markanvisningstävlingen visar samtidigt att det finns stora markvärden vid en omvandling av det förhållandevis centrala området nära vattnet till bostäder.

Stadens kostnader består i utbyggnad av allmän plats, för evakueringar och för marksanering. Intäkterna är i allt väsentligt beroende av markförsäljningar för bostadsrätter, vilket gör utfallet beroende av dels exploateringsgraden, samt fördelningen bostadsrätt/hyresrätt på stadens mark.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden i detta skede fattar ett utredningsbeslut och ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till en kostnad om 12 mnkr.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 300 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 1 700 lägenheter i bostadsrätt och ytterligare cirka 1 100 lägenheter i hyresrätt. Den slutliga fördelningen bostadsrätter /hyresrätter på stadens mark avgörs i senare beslut.

Förslaget följer översiktsplanen och uppfyller målen om att bygga i bra kollektivtrafiklägen då markanvisningsområdet ligger i nära anslutning till tvärbanans stationer Karlsbodavägen och Norra Ulvsunda. Planering pågår med att bygga ut tvärbanans Kistagren från Norra Ulvsunda mot Rissne och Kista / Helenelund. Vidare uppfyller exploateringen målen om att koppla samman stadens delar och främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

Exploateringsavtalet innehåller krav på levande bottenvåningar och staden kommer arbeta för att etablera dessa bland annat i anslutning till den kommande strandpromenaden. Intilliggande områden under flygbullerkurvan som inte kan omvandlas till

bostäder p.g.a. närheten till flygplatsen kan inrymma både arbetsplatser och olika typer av service vilket sammantaget ger förutsättningar för en blandad stadsbebyggelse i stadsdelen.

I området finns behov av minst en ny grundskola, och kontoret studerar tillsammans med S:t Erik Markutveckling och Sisab bl.a. möjligheten att inrymma denna på fastigheten Valsverket 10 som nämnts ovan. Planläggning för en ny skola kommer att ingå i arbetet med den nya detaljplanen för området. S:t Erik Markutveckling arbetar också med utveckling av Gjutmästaren 6, f.d. Prippts bryggerier, som kan komma att inrymma både kommersiella lokaler, butiker mm, och samhällsservice. Lokaler för idrott studeras också i det sammanhanget.

Markanvisningsavtalen innehåller sedvanliga villkor enligt markanvisningspolicyn om att kunna inrymma bl.a. specialbostäder och förskola mm i projekten.

Miljö

Kontoret har som nämnts ovan påbörjat ett antal olika utredningar och planerar för ett omfattande provtagningsprogram avseende markföroreningar. Tillgång på grönytor, dagvattenfrågor, och översvämningsrisker ingår i detta. Området ligger i huvudsak utanför flygbullerområdet, men berörs av både trafikbuller från Ulvsundavägen och markbuller från flygplatsen, vilket ska omhändertas i det kommande planarbetet.

Anläggande av nya grönytor

Utvecklingen av området medför behov av en nyetablering av en park i området. I dag finns väldigt få grönytor att tillgå inom närområdet och exploateringskontoret kommer att genomföra mätningar för att konstatera tillgänglighetsfaktorerna för grönyta. Närheten till vattnet ger goda möjligheter att skapa ett attraktivt grönstråk längs Bällstaviken som förbinder området med norra Mariehäll hela vägen till Annedal.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

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. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till ca 2022 och första inflyttning bedöms till ca 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 4 2018. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2020.

Risker och osäkerheter

Projektet har förutom de ekonomiska osäkerheterna likaledes stora osäkerheter i tidsplaneringen eftersom provtagning och åtgärder kring markföroreningarna inte kan genomföras på ett bra sätt innan Ekesiöö avflyttat. Vidare finns risker med vattennivåer kopplat till fastigheternas placering vid Bällstaviken och eventuellt behov av renovering av kajen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och utbildningsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser det som mycket positivt att den länge planerade omvandlingen av Ulvsunda industriområde nu kan komma in i nästa skede med att påbörja detaljplanearbete för en större sammanhängande del av området, i linje med översiktsplanens intentioner sedan långt tillbaka. Det finns stora svårigheter och utmaningar i omvandlingen av området, och samtidigt stora möjligheter att skapa en attraktiv stadsdel nära vattnet, med god kollektivtrafik och förutsättningar för en blandad bebyggelse med både bostäder, service och arbetsplatser.

Resultatet av markanvisningstävlingen, där ett antal erfarna byggherrar lämnat anbud i jämförbara nivåer, ger en bra utgångspunkt för fortsatt arbete. Ytterligare utredningar behöver genomföras för att bedöma de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för projektets genomförande. Kontorets uppfattning är att markanvisningar i detta skede på ett positivt sätt bidrar till att öka genomförbarheten, genom att säkra att byggherrekompetens avseende genomförandefrågor finns med i hela planeringen.

Slut

Bilagor

1. Anbudsunderlag