

HandläggareAnna Savås
08-508 265 27**Till**Exploateringsnämnden
2019-05-23**Markanvisning för bostäder inom del av
fastigheterna Bällsta 1:9, Bällsta 1:34 m.fl.
inom Södra Solvallastaden i Bällsta till AB
Borätt och Senorgården AB****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Bällsta 1:9, Bällsta 1:34 m.fl. till AB Borätt och Senorgården AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Sammanfattning**

Exploateringsnämnden anvisade den 7 mars 2019 mark till ett antal byggaktörer inom stadens del av projektet Södra Solvallastaden i Bällsta, söder om arenan vid Solvalla.

Det är nu aktuellt att markanvisa det sista kvarvarande kvarteret, nr 23, inom området. Den norra delen av kvarteret, del av fastigheten Bällsta 1:34, ägs av Stockholms travsällskap, nedan kallat Travsällskapet. Ett föravtal som bland annat hanterar principer för marköverföring mellan parterna har efter beslut i

nämnden nu tecknats av Travsällskapet och staden, varför kvarter 23 nu kan markanvisas.

AB Borätt och Seniorsgården AB, nedan kallade bolagen, föreslås få varsin markanvisning inom kvarteret om sammanlagt 270 lägenheter, varav ca 220 lägenheter föreslås till AB Borätt och 50 seniorbostäder föreslås till Seniorsgården AB. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och bolagen ska förvärva marken för 12 500 kr per kvm ljus BTA. I kvarteret ska även kommersiella lokaler i bottenvåning ingå samt en förskola.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster för kv 23 beräknas till 237,5 mnkr.
Expertrådet har godkänt ärendet 2019-04-11.

Bakgrund till markanvisningen

AB Borätt och Seniorsgården AB har inkommit med markanvisningsansökningar för ny bostadsbebyggelse inom Södra Solvallastaden i stadsdelen Bällsta. Bolagen och kontoret har haft en dialog kring kvarter 23, som är det sista kvarteret som återstår för staden att markanvisa.



Bild 1. Orienteringskarta som visar projektområdets läge i stadsdelen och kommande gatustruktur.

AB Borätt planerar att i kvarteret uppföra ca 220 lägenheter och systerbolaget Seniorgården AB planerar att uppföra 50 seniorbostäder. Bolagen ingår i JM-koncernen.

Markanvisning sker via direktanvisning. Bolagen var bland de första att ansöka om markanvisning i området och har via garantier från moderbolaget en god ekonomisk genomförandeförmåga och god erfarenhet av komplexa projekt. Det bedöms även som mycket positivt med tillskottet av seniorbostäder som markanvisningen medför, i en stadsdel som i dagsläget domineras av småhus.

Under de senaste tre åren har AB Borätt fått fem anvisningar omfattande totalt 394 lägenheter. Senorgården AB har under motsvarande period fått två markanvisningar omfattande 116 lägenheter.

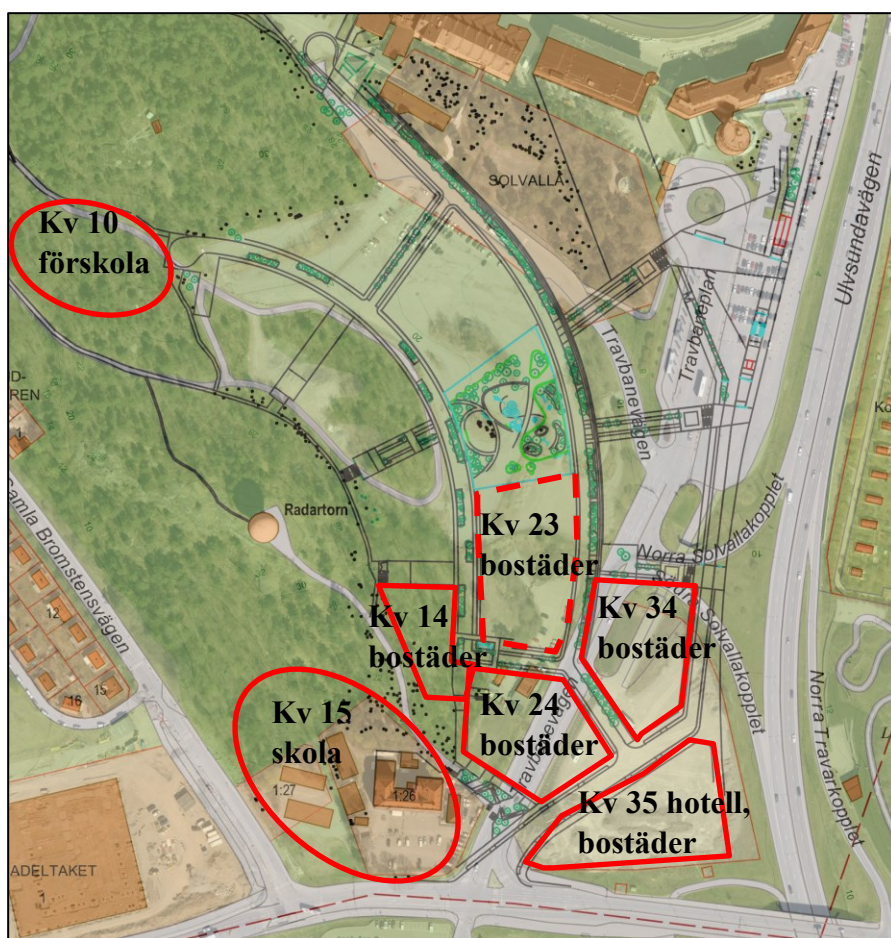


Bild 2. Planerat nytt gatunät på ortofoto. Marken inom kvarter 23 (med streckad linje) avses nu markanvisas till AB Borätt och Seniorgården AB. Övriga kvarter markerade med heldragen linje har markanvisats tidigare.

De övriga byggaktörer som tidigare i år har erhållit markanvisning inom stadens del av Södra Solvallastaden är:

- HSB Bostad AB, kv 24, 160 bostadsrättslägenheter
- BTH Bostad AB, kv 14, 60 bostadsrättslägenheter
- Einar Mattsson projekt AB, kv 34, 160 hyresrättslägenheter
- Wästbygg Projektutveckling AB, kv 35, hotell om ca 7 400 kvm BTA samt 120 mindre hyresrättslägenheter
- Skolfastigheter i Stockholm AB, kv 10 friliggande förskola och kv 15 skola

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände 2019-03-07 ett ärende innehållande föravtal med Stockholms travsällskap m.fl. bolag, markanvisning till ett antal byggaktörer inom stadens mark, inriktningsbeslut (för sin del) samt planbeställning. Inriktningsbeslutet går vidare för beslut i kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2019-03-07.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 270 lägenheter i flerbostadshus. Av dessa lägenheter planerar Seniorsgården AB att uppföra ca 50 seniorlägenheter i den nordöstra delen av kvarteret inom del av fastigheten Bällsta 1:34. AB Borätt planerar att uppföra ca 220 bostadslägenheter i resterande del av kvarteret inom del av fastigheterna Bällsta 1:9, 1:22; 1:23, 1:24 och 1:34.

Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret ska även innehålla en förskola om ca 4 avdelningar samt inslag av kommersiella lokaler i bottenvåningen.



Bild 3. Gatustrukturen på ortofoto med markanvisningsområdet (kvarter 23) markerat.

Förskolan bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser inom Travsällskapets del av projektet, varför det under planprocessen bör undersökas om förskolan kan flyttas till något av Travsällskapets kvarter. Behovet av förskoleplatser genererade av stadens kvarter inom projektet tillgodoses i den friliggande förskola som tidigare markanvisats i kv 10.

Exploateringsens 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolagen enligt detta utlåtande.

Med bolagen har överenskommits om ett pris om 12 500 kr/kvm ljus BTA per 2018-12-01. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten.

För lokaler i bottenvåningen har överenskommits om ett pris om 3 300 kr/kvm BTA per 2018-05-01. För förskolebyggrätt har

överenskommit om ett pris om 3 000 kr/m² BTA i prisläge 2018-05-01. Priserna för ovanstående lokaler ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Avsikten är att Staden förvärvar Travsällskapets del av kvarteret, del av fastigheten Bällsta 1:34, innan Staden överläter all mark inom kvarteret till Bolagen. Bolagen är medvetna om att tecknande av överenskommelse om exploatering förutsätter att staden dessförinnan tecknat exploateringsavtal med fastighetsägaren till Bällsta 1:34.

Moderbolaget JM AB åtar sig att svara solidariskt med AB Borätt respektive Seniorgården AB för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalen och kommande överenskommelse om exploatering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-04-11 (dnr E2017-03250).

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden har beskrivits i ärende som behandlades i exploateringsnämnden den 7 mars 2019.

Aktuella markanvisningar ingår i underlaget för inriktningsbeslutet. I inriktningsbeslutet anges en siffra om 180 lägenheter i kvarteret och avser ekvivalenta sådana (en ekvivalent lägenhet omfattar 100 kvm BTA). Nu aktuella markanvisningar omfattar storleksmässigt totalt ca 190 ekvivalenta lägenheter.

Inriktningsbeslut för hela Södra Solvallastaden har för exploateringsnämndens del godkänts den 7 mars 2019 och går vidare för beslut i kommunfullmäktige, preliminärt under kvartal 2, 2019.

Bolagen 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

Projektets måluppfyllnad redovisades i det ärende som gick upp i nämnden i mars 2019.

Energihushållning

Bolagen 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 2016-2019 ”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.

Området är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras vidare under detaljplaneprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till kvartal 2, 2022. Utbyggnaden av området sker sedan successivt i flera etapper i takt med att utbyggnaden av gator och ledningar mm öppnar upp byggbar kvartersmark. Etappindelning och skedesplanering är inte klarlagda i detta tidiga skede. Mot bakgrund av detta planeras första byggstart inom området till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026. Projektet bedöms för stadens del vara färdigställt kring år 2030.

Nästa beslutstillfälle infaller när kommunfullmäktige ska fatta inriktningsbeslut för projektet, preliminärt kvartal 2, 2019.

När exploateringsavtal ska träffas med Travsällskapet och överenskommelse om exploatering ska träffas med berörda exploitörer ska exploateringsnämnden godkänna dessa och kommunfullmäktige ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under kvartal 3 år 2021.

Risker och osäkerheter

Risker och osäkerheter har behandlats i det ärende som togs upp i exploateringsnämnden den 7 mars i år.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen är positiv till att seniorbostäder tillkommer inom området.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen som bidrar till att uppfylla bostadsmålet samt ger ett välbehövligt tillskott av bostadslägenheter och särskilt seniorbostäder i stadsdelen.

Slut