

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Grimsta med AB Borätt

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Grimsta 1:2 till AB Borätt med en försäljningsinkomst om cirka 39,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Borätt fick den 4 februari 2016 markanvisning inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Grimsta. Projektet innehåller nybyggnation av ca 70 bostadsrättslägenheter i ett lamellhus bestående av två delar i olika höjd, förskjutna i sidled. Huset vilar på ett suterrängplan i vilket hela parkeringsbehovet löses. Planområdet är beläget mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen och omfattar ca 4 000 m². För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för ändamålet park och viss del närmast

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Bergslagsvägen är inte detaljplanlagd. Genomförandetiden för den nya detaljplanen är 5 år.

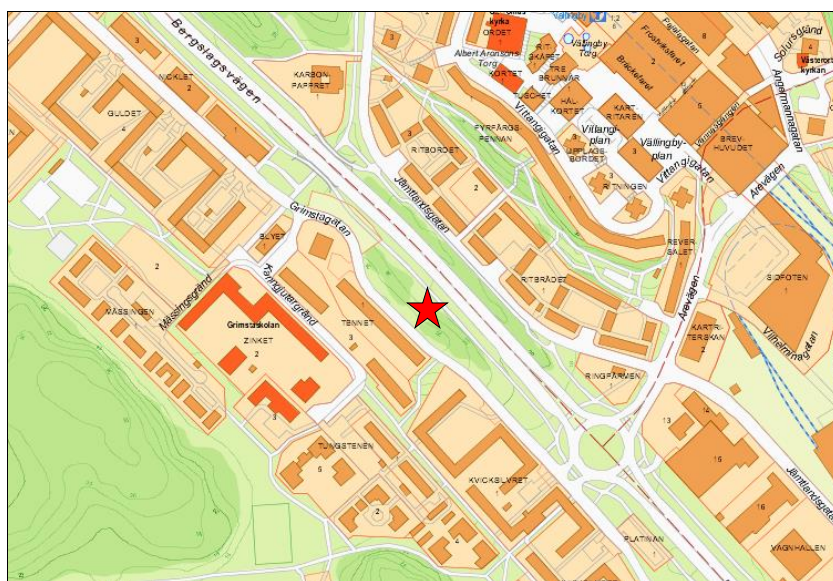
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

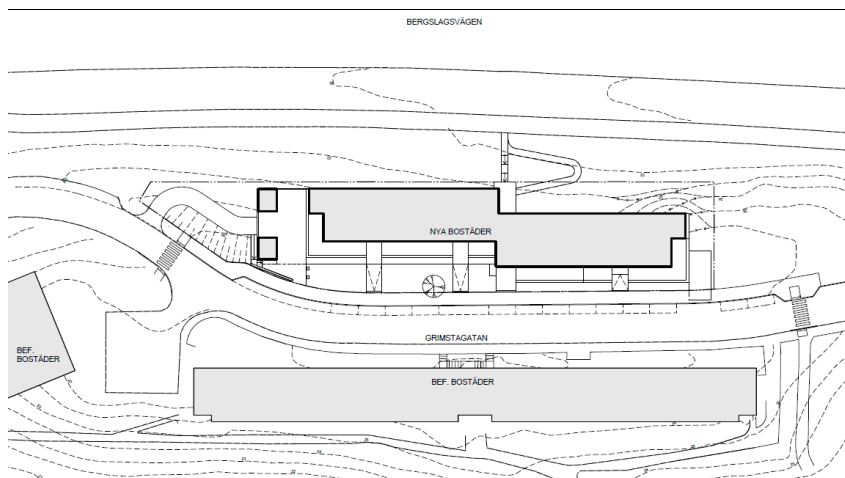
Försäljningsinkomster beräknas till 39,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i stadsdelen. Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbebyggelsen i Stockholm.

Bakgrund till överenskommelsen

Bolaget fick den 4 februari 2016 markanvisning inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Grimsta. För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för ändamålet park och viss del närmast Bergslagsvägen är inte detaljplanlagd. Området är inte bebyggt och består av gräsbevuxen mark med enstaka träd. Hela planområdet är en del av fastigheten Grimsta 1:2 som ägs av staden. Den närmaste bebyggelsen är ett trevåningshus utmed Grimstagatan och ett punkthus nordväst om aktuellt område. Planen syftar till att möjliggöra en flerbostadshusbebyggelse med ca 70 bostadsrättslägenheter i fem till sex våningar och garage i suterräng mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.





Situationsplan för bebyggelseförslaget.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2016-02-04 ca 70 bostadsrättslägenheter till AB Borätt.

Start-PM för detaljplaneläggning av området för bostäder togs i stadsbyggnadsnämnden 2017-09-21. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Nästa steg är antagande av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden, vilket preliminärt sker i november 2019.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ca 70 bostadsrättslägenheter föreslås tecknas med AB Borätt, nedan kallat Bolaget. Överenskommelsen har kontorets sedvanliga innehåll.

Den del av överenskommelsen som kräver beslut i exploateringsnämnden gäller marköverlåtelsen till Bolaget. Överenskommelsen innehåller en preliminär köpeskilling om 39,6 mnkr. Priset är överenskommet i prisläge 2015-08-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

- A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA
B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA
C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Västerorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04 (dnr E2015-01549).

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 6 600 kr per ljus BTA.

Stadens kostnader i projektet utgörs av om- och tillbyggnad av Grimstagatan i form av en gångbana på Grimstagatans nordöstra sida och övergångsställen. 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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen avser ca 70 lägenheter i bostadsrätt. Av bostadsbeståndet i stadsdelen Grimsta är ca 15 % bostadsrätter och ca 85 % hyresrätter år 2014 (Källa: www.statistikomstockholm.se). Projektet bidrar därmed även till att bygga med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.

Lokaler

Inom planområdet planeras inga nya lokaler. Grimstaskolan med tillhörande förskola Zinket ligger inom 100-200 meter från planområdet. Vårdcentral och närmaste större livsmedelsbutik finns i Vällingby centrum, ca 500 meter från planområdet.

Miljö

Dagvatten

Föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom planområdet är utformade enligt stadens åtgärdsnivå för dagvatten, som syftar till att dagvattnet ska renas i sådan utsträckning att vattenförekomster på sikt ska uppnå god status.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen.

Buller

Den planerade bebyggelsen utsätts för mycket höga bullernivåer från trafiken på Bergslagsvägen och visst buller från trafiken på Grimstagatan.

För bebyggelseförslaget har stor hänsyn tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna. Med föreslagen lägenhetsutformning samt med vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Hälften av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum och övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid hälften av bostadsrummen.

Fönster och uteluftdon kan dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Inga så kallade tekniska lösningar bedöms nödvändiga tack vare väl genomtänkt byggnadsutformning och lägenhetsplaner.

En bullerskyddad gemensam uteplats anordnas på delar av terrassbjälklaget mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden. Då platsen är exponerad mot Bergslagsvägen kommer bullerskydd behöva anordnas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Naturmarken bedöms sakna större ekologiska värden och det bullerutsatta läget invid Bergslagsvägen innebär att de rekreativa värdena bedöms som begränsade. Enstaka dungar av lövträd försvinner vid exploateringen och just lövträd är viktiga för den biologiska mångfalden. För att stärka den biologiska mångfalden avser därför staden att som grönkompensation plantera lövträd som park- eller gatuträd i närområdet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Grimsta 1:2 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 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.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Påverkan för befintliga barn i närområdet bedöms som minimal då ianspråktagen parkyta bedöms ha låga rekreativa värden.

Projektets genomförande innebär att bostäder med ett relativt kollektivtrafikhärläge och gångavstånd till förskola, grundskola och Grimsta naturreservat tillskapas. Detta bedöms som positivt för barn som bosätts i den framtida bebyggelsen.

Jämställdhet

Projektet har inte aktivt arbetat med jämställdhet i projektet. Projektets genomförande innebär att bostäder med ett relativt kollektivtrafikhärläge och gångavstånd till förskola, grundskola och Grimsta naturreservat tillskapas, vilket är positivt för tryggheten på platsen och jämställdheten.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt är stadens byggkostnad mycket liten, varför inget tillräckligt bidrag genereras till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som båda ser positivt på förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i stadsdelen.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden.

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.

Slut