



## EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Utdrag ur protokoll, fört vid sammanträde  
2010-01-21, § 18

BILAGA 3.

**Tid** Torsdagen den 21 januari 2010 kl 16.00 – 16.10  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justerat** 1 februari 2010

Petter Lindfors

Mirja Räihä Järvinen

### Närvarande

Ledamöter:

Petter Lindfors (M), ordförande  
Mirja Räihä Järvinen (S), vice ordförande

Jan Tigerström (M)  
Helena Bonnier (M)  
Ingvar Snees (M)  
Katharina Gratschew (M)  
Göran Kindvall (M)  
Gulan Avci (FP)  
Kenneth Nilsson (S)  
Berit Kruse (S)  
Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Sebastian Carlsson (M)  
Per Hallberg (M)  
Anette Hellström (M)  
Erik Slottner (KD)  
Christer Mellstrand (C)  
Maria Östberg Svanelind (S) tjänstgörande  
Margareta Malm (S)  
Gunnar Sandell (S)  
Torkel Tigerschiöld (MP) tjänstgörande  
Clara Lindblom (V)

Förhinder har anmälts av ledamöterna Jari Vissshed (S), Emilia Hagberg (MP) samt av ersättarna Anders Alvebäck (M) och Bo Holmberg (S)

Tjänstemän:

Exploateringsdirektör Krister Schultz och nämndsekreteraren Eva Olofsson.  
Vidare tjänstemännen vid exploateringskontoret Gunnar Jensen, Eva Olsson, Olle Cyrén, Åsa Wigfeldt, Ann-Charlotte Nilsson, Petra Nieto, Martin Frumerie samt biträdande borgarrådssekreteraren Thord Swedenhammar från roteln.

## § 18

### Överföring av fastigheten Brandstegen 1, Bäckvägen 1, i

### Midsommarkransen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden

Dnr E2009-554-01973

Bordlades den 17 december 2009 nr 16

Protokollsutdrag

#### Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt ordförande Petter Lindfors m fl (M) och Gulan Avci (FP) gemensamma förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner att fastigheten Brandstegen 1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
- 2 Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.
- 3 Exploateringsnämnden anför därutöver följande:

Fastigheten Brandstegen 1, Hägerstens brandstation, ingår i den så kallade LM-Staden. LM-staden är enligt Stadsmuseets klassificering grön, innebärandes ett högt kulturhistoriskt värde. Fastigheten Brandstegen 1 ligger samtidigt centralt i stadsutvecklingsområdet Aspudden-Midsommarkransen och är därför av strategisk betydelse för områdets utveckling. Exploateringsnämnden vill därför uppmana stadsbyggnadsnämnden att i det kommande planarbetet söka förena de kulturhistoriska värdena med en positiv utveckling av området. Nämnden vill också understryka vikten av att exploateringskontoret skyndsamt finner en ny hyresgäst för fastigheten för att undvika att den står outnyttjad.

#### Ärendets handling

Exploateringskontoret och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande i rubricerat ärende från den 23 november 2009. I tjänsteutlåtandet föreslås följande:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner att fastigheten Brandstegen 1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
- 2 Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

#### Nämndens behandling av ärendet

##### Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordförande Petter Lindfors m fl (M) och Gulan Avci (FP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordförande Mirja Räihä Järvinen m fl (S) och Ann- Margarethe Livh (V) föreslår exploateringskontorets förslag (se ärendets handling).
- 3) Torkel Tigerschiöld (MP) föreslår följande:

Exploateringsnämnden beslutar bifalla förslaget under förutsättning att byggnaden ej rivs samt därutöver anföra följande:

Att fastigheten Brandstegen 1 överförs från Fastighetsnämnden till Exploateringsnämnden är rimligt. Byggnaden skall dock inte rivas. Eftersom byggnaden är kulturklassad bör det i första hand utredas om den kan inrymma t ex idrott - eller kulturverksamhet. En områdesplanering för Midsommarkransen måste antas.

#### **Beslutsgång**

Ordförande Petter Lindfors (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt ordförande Petter Lindfors m fl (M) och Gulan Avcis (FP) gemensamma förslag.

#### **Reservation**

Vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (S) och Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt gemensamma förslag.

Torkel Tigerschiöld (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

#### **Särskilt uttalande**

Särskilt uttalande lämnas av vice ordförande Mirja Räihä Järvinen m fl (S) enligt följande:

Vi anser att det är viktigt att se över om byggnaden, som är en grönklassad brandstation, kan användas till annan verksamhet framöver såsom affärslokaler i bottenvåningen och föreningslokaler med spännande utformning i övervåningen. Trots att området skall exploateras och utvecklas vidare, så finns det fördelar med byggnader som har ett kulturvärde.

Vi vill också betona vikten av samarbete med stadsdelsnämnden om bland annat förskola i kvarteret och att det framöver finns gott om grönytor.

Särskilt uttalande lämnas av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande:

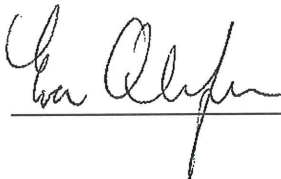
Brandstationen är en viktig karaktärsbyggnad i området och det är viktigt att den används på ett sätt som bidrar till områdets utveckling. I dialog med invånarna bör alternativa förslag tas fram om såväl ombyggnad som framtida användande av byggnaden.

#### **Ersättaryttrande**

Erik Slottner (KD) och Christer Mellstrand (C) instämmer i ordförande Petter Lindfors m.fl. (M) och Gulan Avcis (FP) förslag till beslut.

Vid protokollet  
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:

  
\_\_\_\_\_





# FASTIGHETSKONTORET EXPLOATERINGSKONTORET

2009-11-23  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR FSK 2009/206/425  
DNR E 2009-554-01973

Kontaktperson fastighetskontoret  
Bo Helin  
Utvecklingsavdelningen  
Fastighetsutveckling  
Telefon: 08-508 269 53  
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden  
2009-12-15  
Exploateringsnämnden  
2009-12-17

Kontaktperson exploateringskontoret  
Gustaf Schneider  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 263 35  
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

## **Överföring av fastigheten Brandstegen 1, Bäckvägen 1, i Midsommarkransen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner att fastigheten Brandstegen 1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
2. Exploateringsnämnden godkänner att fastigheten Brandstegen 1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
3. Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Torbjörn Johansson  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Krister Schultz  
Förvaltningschef  
Exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

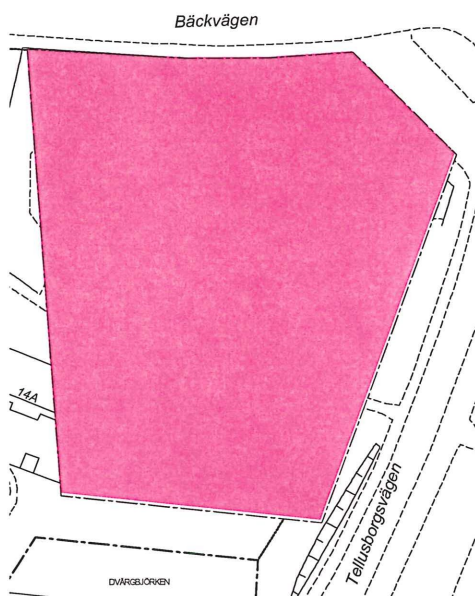
Fastigheten Brandstegen 1, Hägerstens brandstation, ingår i ett stadsutvecklingsområde och är en del av den planerade förtätningen längs stadsutvecklingsstråket mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syfte att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd, liksom att stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum och knutpunkt. Kontoren föreslår därför att fastigheten överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Exploateringskontoret föreslår även att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Fastigheten överförs till exploateringsnämnden med bokförda värden. Dessa är för byggnad cirka 11 miljoner kronor och mark cirka 0,3 miljoner kronor, vilket ger totalt 11,3 miljoner kronor.

## Utlåtande

### Bakgrund

Fastigheten Brandstegen 1, Bäckvägen 1, Hägerstens brandstation omfattar en areal på cirka 6.800 kvadratmeter. Lokalytan uppgår totalt till cirka 3.200 kvadratmeter. Lokalytan disponeras förutom av brandförsvaret, cirka 1.800 kvadratmeter, av tre personalbostäder på cirka 200 kvadratmeter, Falck Ambulans AB, cirka 300 kvadratmeter och gymnastiklokaler, cirka 900 kvadratmeter.

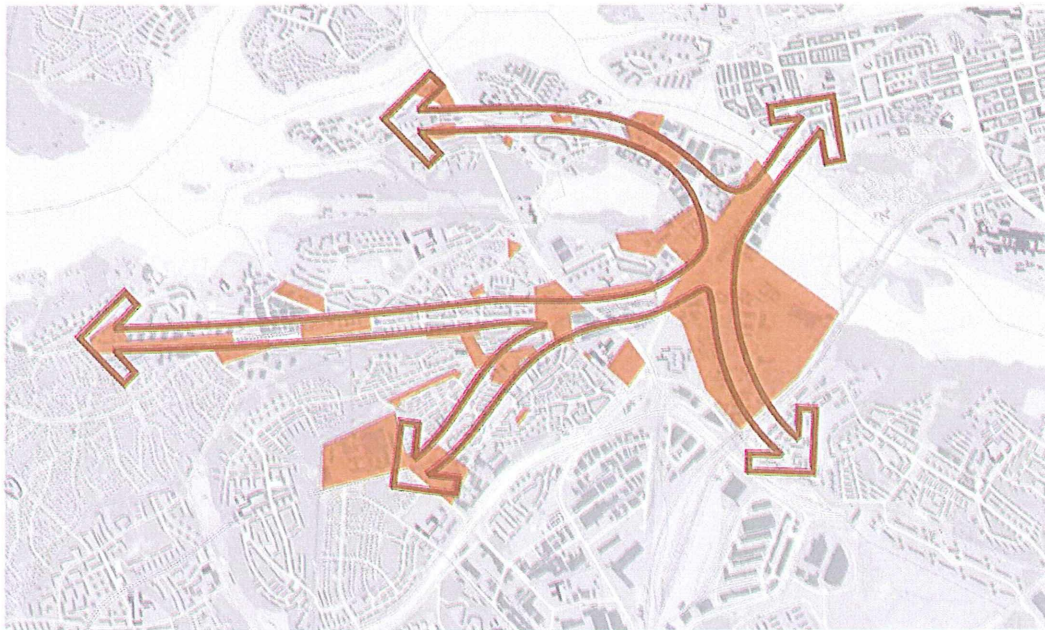


Storstockholms brandförsvaret har beslutat att lägga ner verksamheten i Hägerstens brandstation från och med årsskiftet 2009 – 2010 och har sagt upp hyreskontraktet. En av personalbostäderna är också tomställd.



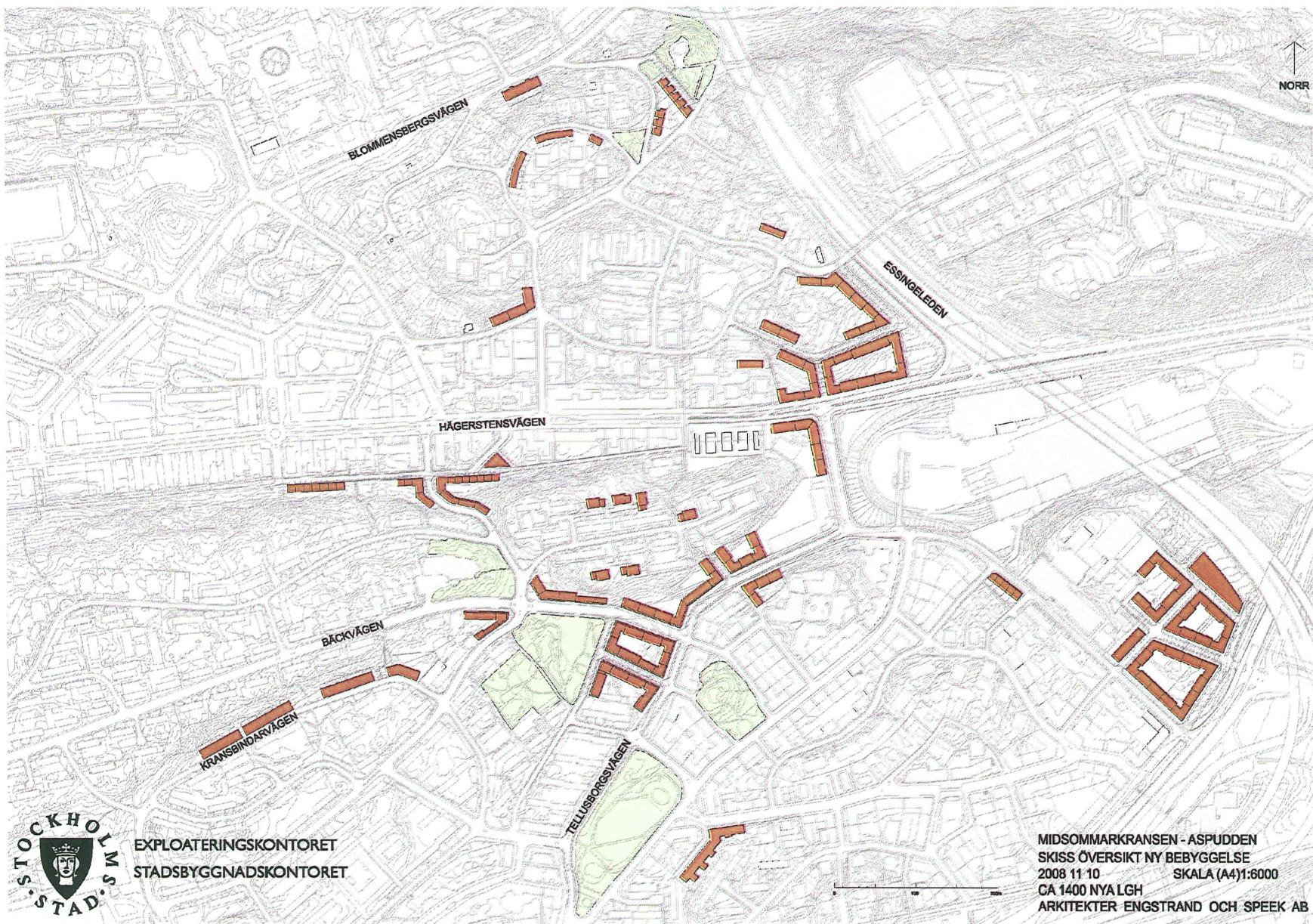
### Planerad stadsutveckling

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret arbetar medvetet med en utveckling av stråket mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syfte att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd, liksom att stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum och knutpunkt. Områdena som ligger längs stråken kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadslika förhållanden. Områdena planeras därför utifrån samma förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelsestäthet etc.



Som ett led i arbetet med att utveckla stråken studeras ett antal projekt i Aspudden och Midsommarkransen. Dessa stadsdelar har goda förutsättningar för förtätningar med väl utbyggd kollektivtrafik, ett förhållandevis gott serviceutbud samt en delvis redan etablerad tät stadsstruktur. Målet är att skapa stadsmässiga miljöer med alla dess komponenter, en helhet med bostäder, verksamheter, service, torg och parker mm. Totalt omfattar projekten ca 1400 lägenheter i Aspudden och Midsommarkransen. Fastigheten Brandstegen 1 ligger centralt i detta område och utvecklingen av fastigheten är mycket betydelsefull för utvecklingen av stadsutvecklingsområdet som helhet. Den i dagsläget föreslagna projektutformningen kring fastigheten innebär sammanfattningsvis att korsningen Bäckvägen/Tellusborgsvägen effektiviseras och förläggs i nytt läge så att bostäder på ett rationellt sätt kan byggas även på den norra sidan, att Tellusborgsvägen flyttas österut och ianspråkta där befintlig tvärsättad parkering och att de befintliga byggnaderna inom Brandstegen 1 rivs för att ge plats åt nya bostäder. De i stadsutvecklingsområdet studerade projekten finns sammanställda i nedanstående helhetsbild. Bilden är framtagen gemensamt av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Den ska ses som en långsiktig vision och syftar till att användas som underlag för den fortsatta stadsutvecklingen i området med nya markanvisningar och planarbeten.





EXPLOATERINGSKONTORET  
STADSBYGGNADSKONTORET

MIDSOMMARKRANSEN - ASPUDDEN  
SKISS ÖVERSIKT NY BEBYGGELSE  
2008 11 10 SKALA (A4)1:6000  
CA 1400 NYA LGH  
ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

Helhetsbild stadsutveckling Aspudden-Midsommarkransen.







### **Mål och syfte**

Genom överförandet till exploateringsnämnden underlättas besluts- och förhandlings-situationer.

### **Åtgärder**

Fastigheten överförs till exploateringsnämnden med bokförda värden. Bokförda värden per 31 december 2009 är för mark 347.086 kronor och byggnad 10.962.667 kronor, vilket ger totalt 11.309.753 kronor.

### **Tidplan**

Överföringen sker 31 december 2009.

### **Ekonomi**

I och med överföringen kommer fastighetens resultat att påföras exploateringsnämnden. Fastighetens budgeterade resultat år 2010 framgår av nedanstående tabell.

Hysesintäkter	750 tkr
Drift- och underhåll	- 900 tkr
Finansiella kostnader	- 1 300 tkr
Resultat	- 1 450 tkr

Fastighetens resultat är negativt under 2010 på grund av att Storstockholms brandförsvaret sagt upp hyreskontraktet. Fastighetskontoret kommer i samarbete med exploateringskontoret söka lämplig hyresgäst fram till dess att projektet kan genomföras.

Vad gäller ekonomin i genomförandeskedet av projektet håller exploateringskontoret på att utreda kostnaderna för de gatuombyggnader som krävs för att möjliggöra den planerade exploateringen kring Brandstegen 1. I dagsläget är kontorets bedömning är att projektet kommer att ge ett överskott till staden.

### **Risker**

Den idag största identifierade risken består i att byggnaderna på fastigheten Brandstegen 1 ingår i den så kallade LM-staden (efter LM Ericsson) som enligt stadsmuseets klassificering har ett högt kulturhistoriskt värde (grön färg på kartan) och är av riksintresse för kulturmiljövården.

### **Kontorens förslag**

Kontoren föreslår att fastigheten Brandstegen 1 överförs till exploateringsnämnden. Fastighetsnämnden kommer fortsätta att förvalta byggnaden åt exploateringsnämnden fram till dess att planerna för området kan realiseras. Då förvaltningen av fastigheten beräknas medföra kostnader för exploateringsnämnden och då utvecklingen av fastigheten är viktig för stadsutvecklingsområdet som helhet föreslår exploateringskontoret även att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan så att planprocessen kan starta snarast möjligt.

### **Slut**