

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för byggvaruhus inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 i Bällsta omfattande investeringsutgifter om 25,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för byggvaruhus mellan exploateringsnämnden och Aktiebolaget Karl Ekesiöö avseende del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9.
3. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till avtal om upphörande av tomträtt och avflyttning från fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Aktiebolaget Karl Ekesiöö, nedan kallat bolaget, är tomträttshavare till fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde, där bolaget har ett byggvaruhus.

Exploateringsnämnden har den 20 oktober 2011 godkänt ett avtal där parterna kommit överens om att säga upp tomträttsavtalet i förtid. Som en del i ersättningen för det förtida upphörandet av tomträtten erhöll bolaget en markanvisning för ett nytt byggvaruhus på ett markområde i Bällsta, beläget invid korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen, nära Bromma flygplats.

Staden avser att bygga bostäder på Masugnen 1, som har ett strategiskt och vattennära läge invid Bällstaviken. Kontoret bedömer preliminärt att fastigheten kan rymma ca 350-400 lägenheter.

Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för det anvisade markområdet i Bällsta, som avses tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden innan årsskiftet. Kontoret föreslår därför att överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för byggvaruhus tecknas med bolaget. Byggstart bedöms till 2015/2016.

Kontoret och bolaget har även kommit överens om ett tilläggsavtal till tidigare tecknat avtal om upphörande av tomträtt och avflyttning från fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde. Ändringarna avser i huvudsak justeringar gällande tidpunkten för avflyttning från Masugnen 1 samt en tidsbegränsning av tidigare avtalad friköpsrätt till den blivande tomträttsfastigheten i Bällsta.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 53 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 316 %.

Kontoret ställer sig positiv till projektet som möjliggör uppförande av bostäder och strandpromenad på en attraktiv fastighet i Ulvsunda.

Bakgrund till överenskommelsen

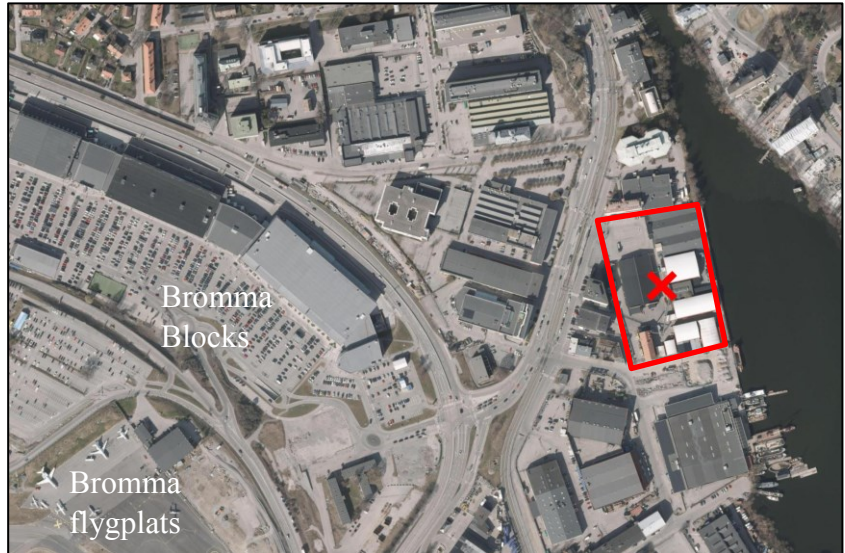
Exploateringsnämnden har den 20 oktober 2011 godkänt ett avtal där staden och bolaget kommit överens om att i förtid säga upp tomträttsavtalet för bolagets nuvarande tomträtt Masugnen 1 i Ulvsunda. Avtalet innebär bland annat att bolaget för det förtida upphörandet av tomträtten erhåller ett kontant ersättningsbelopp om 65 mnkr samt en markanvisning för ett nytt byggvaruhus på ett markområde i Bällsta. Markområdet som markanvisats är beläget på ängsmark norr om Bällstavägen och väster om Gamla Bromstensvägen, sydost om Bällsta gård, i närheten av Bromma Flygplats.



Översiktlig flygbild med exploateringsområdet i Bällsta markerat

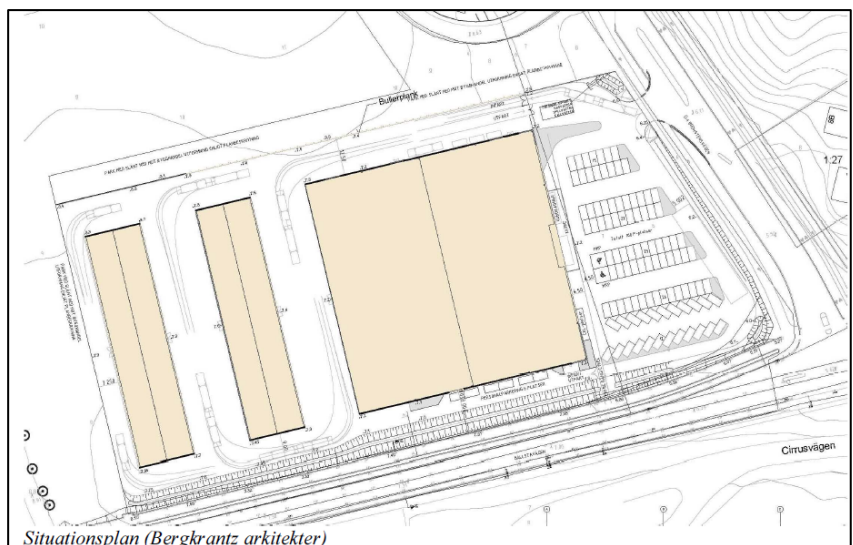
Byggvaruhusets nuvarande lokalisering på fastigheten Masugnen 1 ligger i ett strategiskt läge i Ulvsunda industriområde, ett av stadens stadsutvecklingsområden. Genom omlokalisering av byggvaruhuset får staden rådighet över fastigheten före tomträttsavtalets utgång år 2022, vilket underlättar planeringen och genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Ulvsunda industriområde. Fastigheten Masugnen 1, som ligger utanför flygbullergränsen, bedöms preliminärt kunna rymma 350-400 lägenheter. Planer finns också på att anlägga en strandpromenad

längs med vattnet för att på så sätt tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten.



Masugnen 1 i Ulvsunda-nuvarande lokalisering av bygghandeln

Markområdet i Bällsta består av en öppen ängsyta som inte tidigare är detaljplanelagd. Här planeras för ett byggvaruhus med tillhörande parkering, brädgård, upplag m.m. Fastigheten för bygghandeln får en tomtyta om ca 22 500 kvm. Föreslagen huvudbyggnad uppgår till ca 6 500 kvm och de två föreslagna förrådsbyggnaderna är ca 1 500 kvm vardera. Infart till fastigheten planeras ske från Gamla Bromstensvägen. Mot gränsen till parkmarken och småhusbebyggelsen i norr kommer en stödmur och ett plank att uppföras.



Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplane-förslag för ett nytt byggvaruhus i Bällsta, Dp 2012-14129-54, som avses

framläggas för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2014.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade den 20 oktober 2011 beslut om markanvisning för byggvaruhusets nya lokalisering i Bällsta samt om avtal för upphörande och avflyttning från tomträtten Masugnen 1.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM den 25 oktober 2012.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har utarbetat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2011.

Överenskommelsen innebär att den blivande fastigheten upplåts till bolaget med tomträtt. Bolaget tillträder tomträtten efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft och allmänna ledningar har lagts om inom kvartersmarken. Bolaget får möjlighet att via nyttjanderättsavtal nyttja fastigheten innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt, om staden anser att det är lämpligt.

Enligt nämndens beslut i samband med markanvisning uppgår avgälden från och med 2022-07-01 till ca 3,2 mnkr per år. Innan dess gäller enligt tidigare överenskommelse samma avgäld som skulle ha utgått för Masugnen 1, 59 800 kr per år.

Överenskommelsen följer i övrigt sedvanliga villkor.

Avtal om upphörande av tomträtt mm

Kontoret och bolaget har även kommit överens om ett tilläggsavtal till tidigare tecknat avtal om upphörande av tomträtt och avflyttning från fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda. Med hänsyn till de ledningsomläggningar som visat sig vara nödvändiga inom den blivande fastigheten har tillträdestidpunkten till tomträtten justerats så att tillträde sker efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft och omläggning av allmänna ledningar skett. Avflyttning från Masugnen 1 skulle enligt ursprungsavtalet ske 12 månader från en lagakraftvunnen detaljplan för markområdet i Bällsta. Tidpunkten för avflyttning

har justerats till 15 månader från upplåtelsedagen för tomträtten, för att bolaget ska få erforderlig tid att uppföra det nya byggvaruhuset och genomföra flytten från nuvarande lokalisering. I gengäld ska bolaget ge staden möjlighet att utföra undersökningar och förberedande arbeten inom fastigheten Masugnen 1 före avflyttningstidpunkten.

Tilläggsavtalet innehåller även en precisering av tidigare avtalad friköpsrätt till den blivande tomträttsfastigheten, så att denna begränsas att gälla till som längst 2022-06-30.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt till Bolaget, som ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

En ombyggnation av Gamla Bromstensvägen på sträckan Ballstavägen-Mjölvägen med en ny vägkropp krävs för att gatan ska klara den tunga trafiken till och från bygghandeln.

I cykelplanen är Gamla Bromstensvägen utpekad som pendlingsstråk som är aktuellt för nyanläggning och detta är en prioriterad åtgärd. För att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister föreslås cykelstråket flyttas från den västra, till den östra sidan av Gamla Bromstensvägen. Cyklister riskerar då inte att komma i konflikt med infarten till bygghandeln. Cykelstråket breddas till dubbelriktad cykeltrafik och separeras från gående. Inom projektet byggs Gamla Bromstensvägen om på sträckan Ballstavägen-Mjölvägen. Övrig del av cykelstråket som fortsätter norrut planerar trafikkontoret att bygga ut. Befintlig gång- och cykelbana på Gamla Bromstensvägens västra sida görs om till endast gångbana.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till ca 25,1 mnkr. Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 53 mnkr motsvarande 557 kr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,42.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25,9 mnkr, varav 0,8 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter med anledning av projektet avser främst ombyggnad av Gamla Bromstensvägen, ledningsomläggningar, utbyggnad av gång- och cykelbana, iordningställande av parkmarken norr om bygghandeln med skärmande vegetation, grönkompensation, dagvattenhantering, va-anläggningsavgift mm.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 254 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 316 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 25 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,8	-1,8	-10,8	-11,1	-1,4	0,0	-25,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,8	-1,8	-10,8	-11,1	-1,4	0,0	-25,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden förväntas påverkas marginellt då befintlig infrastruktur nyttjas. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 3,2 mnkr per år från och med avgäldsökningen 2022-07-01.

Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av gatuombyggnad, nybyggnad av gång- och cykelbana samt ledningsomläggningar har ännu inte detaljprojekterats. De kalkylerade projektutgifterna har baserats på en kalkyl utifrån förprojektering/systemhandling. Risken finns att dyrare åtgärder såsom mer bergschakt än beräknat kan komma att krävas.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, genom att omlokaliseringen innebär att mark frigörs för bostadsbebyggelse. Byggvaruhuset kommer att placeras där bostadsbebyggelse inte är möjlig med avseende på flygbuller.

Projektet ligger även i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier som handlar om att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm samt att främja en levande stadsmiljö. Inom ramen för projektet kommer ett viktigt cykelpendlingsstråk att stärkas.

Lokaler

Projektet stämmer överens med målsättningarna i Vision 2030 att verka för att behålla företag och arbetsplatser inom Stockholm.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är befintliga naturvärden, dagvatten, buller och risk. Miljökonsekvenserna har utretts och hänsyn har tagits i planeringen. Tillräckligt stor areal av ängsmark lämnas kvar för att sörja för behållandet av rekreativa och ekologiska funktioner. Ett smalt grönstråk sparas mellan Mjölvägen och bygghandeln för möjliggöra ett fortsatt spridningssamband för groddjur mellan Solvallaskogen och Sundby friområde.

För att bygghandeln bättre ska passa in i landskapet samt för att mildra upplevelsen av detta för de närboende kommer vegetation med buskar och träd att planteras i grupper på parkmarken längs med den norra fastighetsgränsen. Försök att inom parkområdet mot Mjölvägen återskapa delar av en befintlig torrbacke som påverkas av exploateringen kommer att göras. Ett befintligt odlingsröse som berörs av byggnationen kommer att flyttas.

Dagvatten är tänkt att hanteras i svackdiken placerade utmed de östra och södra delarna av fastigheten. Fördröjningsmagasin placeras under parkeringsytan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Skärmande vegetation kommer att planteras mellan bygghandeln och småhusbebyggelsen i norr. I genomförandebeslutet har ytterligare 2 mnkr avsatts för förslagsvis ekologiska kompensationsåtgärder som närmare kommer att utredas i samarbete med miljöförvaltningen och stadsdelen.

Tillgänglighet

Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

Påverkan på barn

Den planerade bebyggelsen bedöms inte ha någon betydande påverkan på barn. En omläggning och breddning av gång- och cykelbanan är planerad till den östra sidan av Gamla Bromstensvägen för att gående och cyklister längs gatan inte ska behöva korsa bygghandelns infart.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadens och de ledningsdragande bolagens arbeten med ledningsomläggningar bedöms kunna påbörjas efter att planen vunnit laga kraft, preliminärt under år 2015. Byggstart för bygghandeln planeras till 2015/2016.

Risker och osäkerheter

Tidplanen kan förskjutas på grund av stor risk för överklagande från närboende.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret. Trafiknämndens och stadsdelsnämndens verksamhetsområde påverkas endast marginellt. Ett mindre område ängsmark som tidigare inte varit planlagt blir nu parkmark. Gamla Bromstensvägen kompletteras med en ny gång- och cykelbana på sträckan förbi byggvaruhuset. Trafikkontoret planerar att fortsätta utbyggnaden norrut längs resterande sträcka av gatan.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till projektet då det möjliggör nya bostäder i byggvaruhusets nuvarande läge samtidigt som det ger ett överskott till staden genom intäkter i form av tomträttsavgälder.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 25,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal