



Germund Larsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 21
germund.larsson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Tillägg till överenskommelse om exploatering för nya bostäder inom fastigheten Björnsätra 3 i Sätra med Getsec Fastigheter AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tillägg till överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Getsec Fastigheter AB avseende fastigheten Björnsätra 3 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Tomträtten till fastigheten Björnsätra 3 innehas av Getsec Fastighets AB. Inom fastigheten finns en byggrätt för ca 50 bostadsrättslägenheter, som inte byggts. Enligt överenskommelse om exploatering från 2007 har två närliggande fastigheter rätt att nyttja ca 30 bilplatser inom Björnsätra 3. Om nybebyggelsen enligt exploateringsöverenskommelsen kommer till utförande, måste dessa parkeringsplatser anordnas under mark. Denna lösning är mycket kostsam, vilket medför att det inte är möjligt för tomträttshavaren att få ekonomi i projektet. Därför vill tomträttshavaren med grannarnas medgivande i stället anlägga

parkeringsplatserna på grannens fastighet, respektive minska kravet på antalet parkeringsplatser grannen har rätt att nyttja inom Björnsätra 3.

Utlåtande

Getsec Fastighets AB förvärvade 2007 tomträtten till fastigheten Björnsätra 3 strax norr om Sättra Centrum. Fastigheten har en byggrätt för ca 50 bostadslägenheter, som härrör från den detaljplan för Sättra centrum norra del som vann laga kraft 2006-03-30. Övriga nybyggnationer som möjliggörs av detaljplanen är färdigställda. Inom Björnsätra 3 har dock ingen nybyggnation skett. I dagsläget finns en parkeringsyta inom fastigheten. Den används för de närliggande fastigheterna Björnsätra 1 och 2:s behov. Inom Björnsätra 1 finns ca 45 bostadsrättslägenheter.

Den överenskommelse om exploatering som 2007-01-30 tecknades mellan staden och den dåvarande tomträttshavaren, slår fast att den närliggande bostadsfastigheten Björnsätra 1 har rätt att nyttja 22 bilplatser inom Björnsätra 3. Detta har senare förts vidare som särskilda bestämmelser i tomträttsavtalen till Björnsätra 1 och 3. Dessutom slår tomträttsavtalen till Björnsätra 1 och 2 fast att fastigheten Björnsätra 2, som inrymmer en mindre kyrka, har rätt att nyttja ytterligare 10 bilplatser inom Björnsätra 3. Tomträttshavarna till Björnsätra 1 och 2 är enligt avtalen skyldiga att avtala med tomträttshavaren till Björnsätra 3 om kostnader för drift och underhåll av parkeringsplatserna. Varken Björnsätra 1 eller 2 har dock i dagsläget valt att utnyttja parkeringsplatsen inom Björnsätra 3, som i stället hyrs ut genom Q-park och mestadels står tom, eftersom utbudet av gratis parkeringsplatser på gatan är förhållandevis gott. En genomgång av det senaste årets intäkter, visar att parkeringsplatsen dagligen används av ca 2-5 bilar och att resterande ca 50 platser står tomma.

Gällande byggrätt inom Björnsätra 3 ger inte utrymme att anordna parkering på något annat sätt än under mark. Eftersom tomtens yta är begränsad och måste inrymma parkeringsplatser både för fastighetens eget och för grannfastigheternas behov, måste en sådan parkeringsanläggning nödvändigtvis utföras i två plan, vilket är en kostsam lösning. Getsec Fastighets AB bedömer inte att ett sådant projekt är möjligt att genomföra med ekonomisk lönsamhet.

Getsec Fastighets AB föreslår därför en alternativ lösning. Inom fastigheten Björnsätra 1 kan tio markparkeringsplatser anordnas. Brf Kungssättra, som har tomträtten till Björnsätra 1, har i avtal med Getsec Fastighets AB ställt sig positiv till en lösning som innebär att en sådan parkeringsplats anläggs av Getsec Fastighets AB innan exploateringen inleds, och att bostadsrättsföreningen så snart parkeringsplatsen anlagts förlorar sin rätt att parkera inom Björnsätra 3. Tomträttshavaren till Björnsätra 2, EFS i Mälardalen, har i avtal med Getsec Fastighets AB medgett en minskning från tio till fem parkeringsplatser.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret bedömer att projektet i sin nuvarande form är inte genomförbart. Så länge kraven i exploateringsöverenskommelsen ligger kvar, kommer ingen nybebyggelse att vara möjlig att uppföra på den aktuella fastigheten.

Björnsätra 1 skulle med en förändring enligt ovan visserligen få ett mindre antal parkeringsplatser knutna till sig än vad som är fallet idag. Då bostadsrättsföreningen i nuläget inte utnyttjar sina parkeringsplatser, bedömer kontoret att inte heller garageparkeringsplatserna skulle komma att utnyttjas, eftersom de med största sannolikhet skulle kosta föreningens medlemmar betydligt mera än de markparkeringsplatser de idag inte valt att utnyttja. Detta innebär att en förändring av kraven i exploateringsöverenskommelsen enligt ovanstående i praktiken inte skulle innebära fler bilar på gatan utan sannolikt färre, eftersom bostadsrättsföreningen har goda incitament att se till att de tio markparkeringsplatserna inom den egna tomträttsfastigheten används av de egna medlemmarna.

Kontoret föreslår därför att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna bilagt förslag till tillägg till överenskommelsen om exploatering för det aktuella exploateringsprojektet, som möjliggör den ovan nämnda alternativa parkeringslösningen.

Slut