



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.

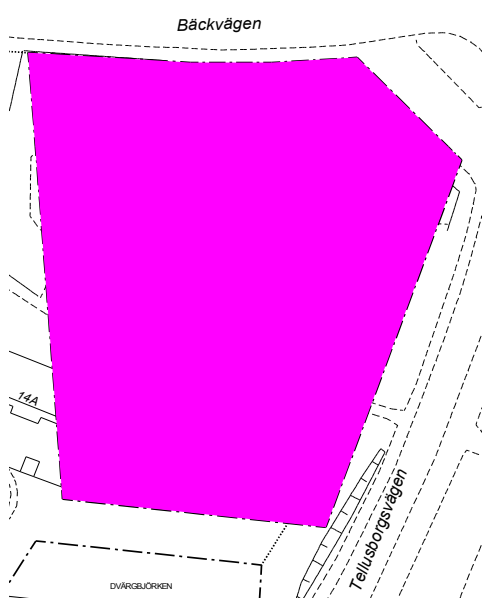
Exploateringskontoret föreslår även att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

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

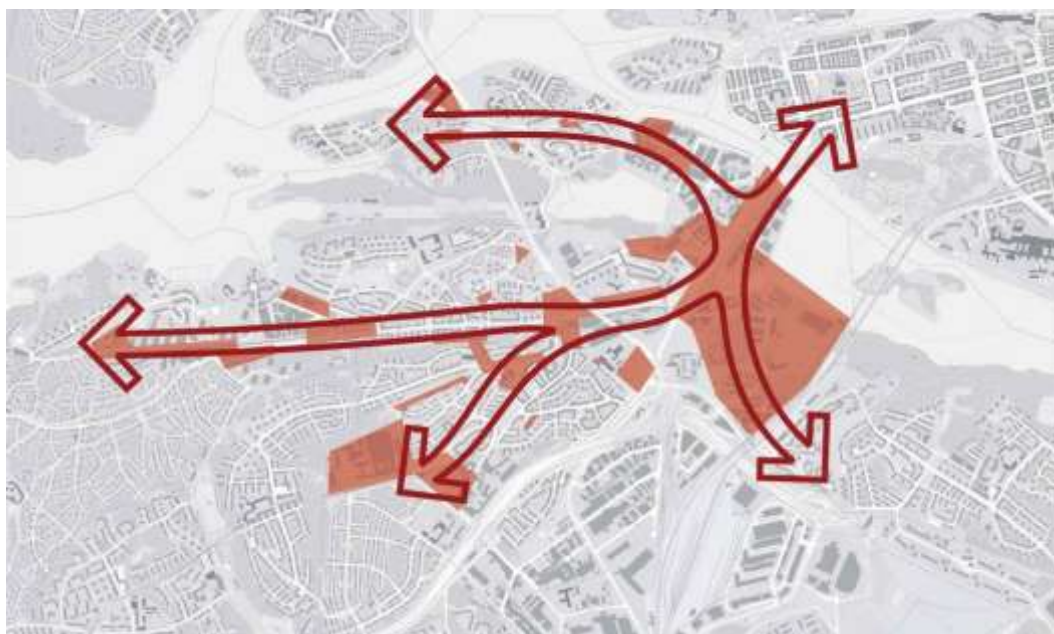
Fastigheten Brandstegen 1, Bäckvägen1, Hägerstens brandstation omfattar en areal på cirka 6.800 kvadratmeter. Lokalytan uppgår totalt till cirka 3.200 kvadratmeter. Lokalytan disponeras förutom av brandförsvaret, cirka 1.800 kvadratmeter, av tre personalbostäder på cirka 200 kvadratmeter, Falck Ambulans AB, cirka 300 kvadratmeter och gymnastiklokaler, cirka 900 kvadratmeter.



Storstockholms brandförsvär 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.

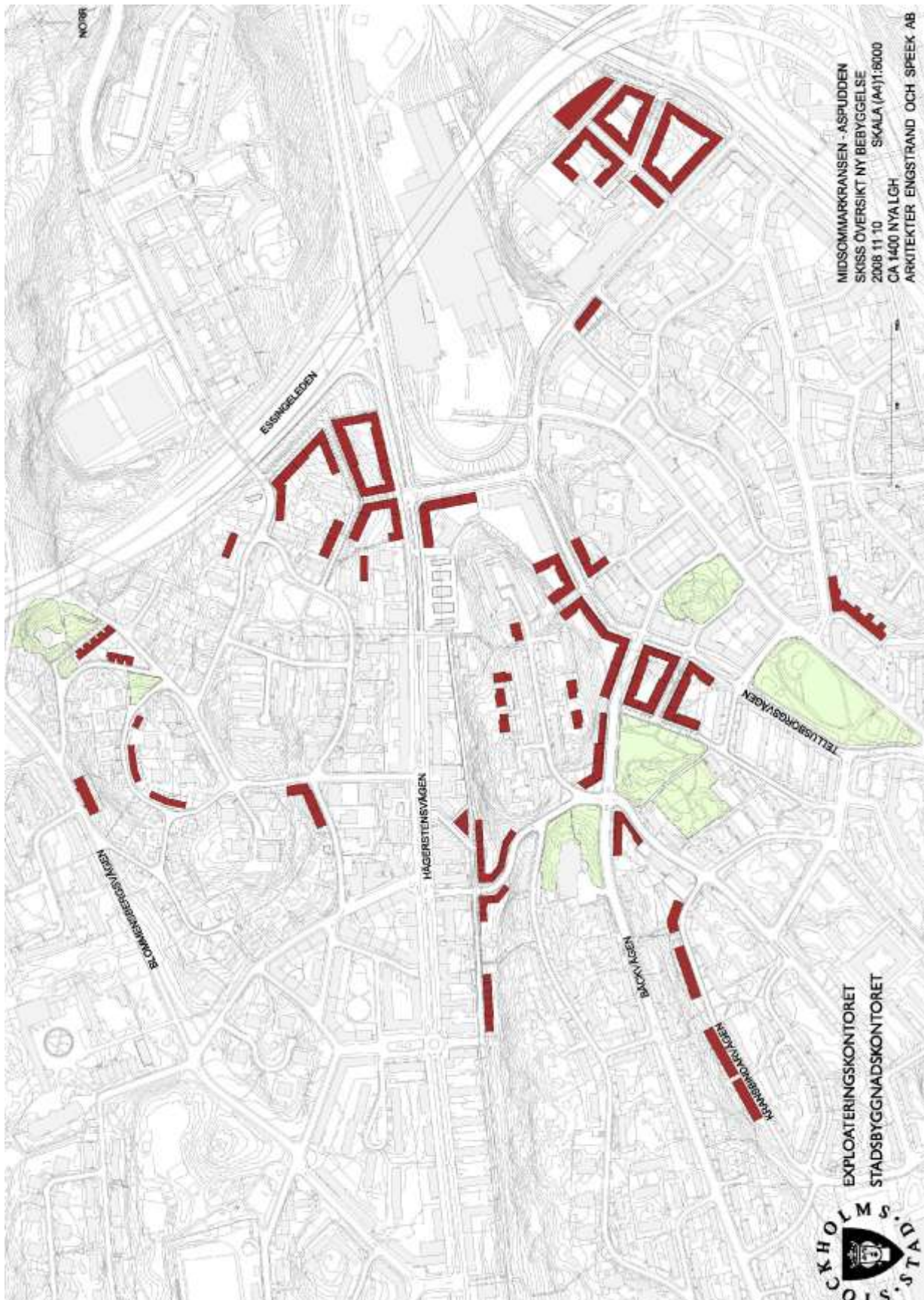
Planerad stadsutveckling

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, bebyggelsetäthet 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 ianspråktar där befintlig tvärsädd 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.



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 är 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 exploaterings-



kontoret även att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan så att planprocessen kan starta snarast möjligt.

Slut