



Kjell Engvall
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 61
kjell.engvall@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Ändrad markanvisning inom Bromstens industriområde till Bromstenstaden Mark och Exploatering AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till ändrad markanvisning till Bromstenstaden Mark och Exploatering AB

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

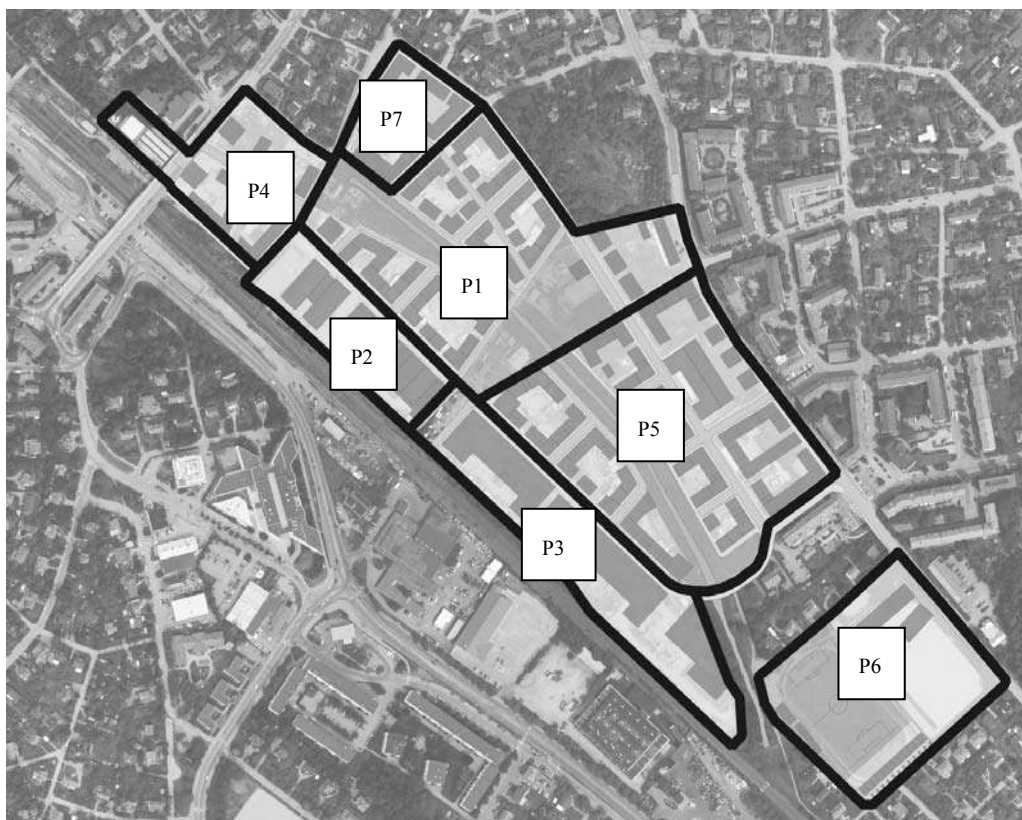
Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att anvisa mark för ca 300 lägenheter till HSB Bostad AB inom Bromstens industriområde med villkor att ca 30 % av lägenheterna skulle utgöra hyresrätter och att all mark skulle upplåtas med tomträtt. Vid behandlingen av remissyttrandet över planprogrammet samt förslag till inriktningsbeslut godkände exploateringsnämnden 2008-06-12 kontorets förslag till ändrad markanvisning för enbart bostadsrätter till det bolag som bildats för exploateringen. Vid kommunfullmäktiges inriktningsbeslut för programområdet 2009-03-09, beslöts dock att minst 30 % av de anvisade lägenheterna skall utgöra hyresrätter.

Byggherrn har undertecknat ett nytt markanvisningsavtal omfattande ca 430 lägenheter, varav ca 130 hyresrätter, och ca 12 radhus.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att anvisa mark för ca 300 lägenheter till HSB Bostad AB inom Bromstens industriområde med villkor att ca 30 % av lägenheterna skulle utgöra hyresrätter och att all mark skulle upplåtas med tomträtt. Vid behandlingen av remissyttrandet över planprogrammet för stadsutvecklingsområdet samt förslag till inriktningsbeslut 2008-06-12, godkände exploateringsnämnden kontorets förslag till principer för ändrad markanvisning till det särskilda bolag som bildats för exploateringen, Bromstenstaden Mark och Exploatering AB. De nya förutsättningarna innebär att samtliga lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt och att marken skulle säljas. Vid kommunfullmäktiges inriktningsbeslut för projektet 2009-03-09, ändrades förutsättningarna för markanvisningen på nytt med villkoret att minst 30 % av de anvisade lägenheterna skall utgöra hyresrätter. Kontoret har nu slutfört förhandlingarna med byggherrn som har undertecknat ett nytt markanvisningsavtal omfattande ca 430 lägenheter, varav ca 130 hyresrätter och ca 12 radhus.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-11-20 att programmet ska ändras i den del som omfattar Bromstens IP så att en 11-manna bollplan blir kvar sydväst om den föreslagna skoltomten, se P6 nedan. Avsikten är att planen ska få konstgräs och kompletteras med omklädnadsrum, klubbhus och löparbanor mm. Detta innebär att radhusen minskar från ett 40-tal till ca 12. Vidare beslutade stadsbyggnadsnämnden att planarbete ska påbörjas för kv Tora och Lunden (bostäder), etapp P1 nedan och för kv Gunhild (idrottsändamål), etapp P2 nedan. På begäran av fastighetsägaren har planarbete även påbörjats för industribyn, etapp P3 nedan.



Avtalet

Avtalet omfattar hela programområdet och redovisas som **bilaga 1**. Ca två tredjedelar av de anvisade lägenheterna bedöms ingå i den första detaljplanen. Av § 1 framgår att sedvanlig överenskommelse om exploatering skall träffas inom två år från exploateringsnämndens beslut för de båda markområden som ingår i den första detaljplanen. För område 3, 4 och 5 enligt avtalsbilaga 1 gäller att tvåårsperioden skall räknas från stadsbyggnadsnämndens beslut om **startpro-memoria** för respektive anvisat område eftersom exploateringsnämnden inte kommer att behandla planärendena innan planremiss.

I § 2 stadgas att minst 30 % av bostäderna i flerbostadshus skall upplåtas med hyresrätt medan återstående lägenheter får upplåtas med bostadsrätt och att denna mark liksom marken för radhusen skall säljas. Det förutsätts att ca 30 % av lägenheterna i den första detaljplanen skall utgöra hyresrätter. Av § 4 framgår att de anvisade markområdena endast innehåller ett kvarter med kvartersgata. Vidare framgår att parterna enats om ett pris för kvartersmarken på 5 000 kr/m² BTA för bostäder i flerbostadshus och lokaler som byggherren får uppföra som alternativ till bostäder (d v s i bottenvåningar). Priset för de lokaler som *måste* uppföras enligt detaljplanens bestämmelser skall dock överenskommas senare och redovisas i exploateringsöverenskommelsen. Parterna är överens om att priset för en radhustomt skall vara 1,04 mnkr baserat på en bruttoarea på ca 130 m² per radhus.

Köpeskillingen skall uppräknas med gängse index från värdetidpunkten augusti 2008, vilket utgör den tidpunkt då parterna kom överens om priset. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-06-03, Dnr: E2008-384-821.

Pågående projektering

Förprojektering pågår sedan en tid för en systemhandling för hela programområdet. Systemhandlingen kommer att klarlägga förutsättningarna för utformning och utbyggnad av allmänna anläggningar och teknisk försörjning. Handlingen kommer även att utgöra ett viktigt underlag för ansökan till miljödomstolen om tillstånd att utföra de omfattande anläggningsarbeten som kommer att påverka Spångaån negativt. En viktig fråga i detta sammanhang är nödvändiga skyddsåtgärder för att undvika översvämningar från Spångaån vid häftiga regn i framtiden. Stockholm Vattens krav innebär en generell höjning av större delen av programområdet med över 0,5 meter. Det har nu framkommit att dessa åtgärder - i kombination med behovet att grundförstärka i princip alla allmänna



anläggningar/områden för att undvika skadliga sättningar - innebär att merparten av de befintliga ledningarna, främst va-ledningarna, samt befintlig avloppspumpstation kommer att behöva läggas om/nyanläggas till höga kostnader. De närmare konsekvenserna av detta kommer att redovisas för nämnden i samband med remiss och samråd för den första detaljplanen vid slutet av 2009.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner föreliggande förslag till markanvisningsavtal med Bromstenstaden Mark och Exploatering AB.

Slut