



Claes-Henrik Niklasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 27668
claes-henrik.niklasson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-05-24

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg till Besqab Projekt och Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:5 till Besqab Projekt och Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

Besqab Projekt och Fastigheter AB, nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för att bygga ungdomsbostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:5 och intilliggande område i Blackeberg.

Förslaget omfattar ca 50 lägenheter i fyra till fem våningar i slutningen ner mot bostäderna i fastigheten Skärkarlen 10.



Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på del av fastigheten Grimsta 1:5 samt del av Skärkarlen 8 (Blackebergs gymnasium) invid Wergelandsgatan i Blackeberg.

Den föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan, varför ändrad detaljplan måste beställas av stadsbyggnadskontoret

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och att Bolaget får en markanvisning med förutsättningen att marken säljs till Bolaget.

Projektet beräknas ge staden ett överskott genom intäkterna från markförsäljningen, 5 500 kronor per kvm ljus BTA efter fastighetsbildning. Stadens utgifter i projektet utgörs av projektadministration, en ombyggnad av internväg och grönkompensation. Stadens totala investeringsutgifter för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Expertrådet har godkänt ärendet.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektet vilar på Bolaget

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

Bakgrund till markanvisningen

Besqab Projekt och Fastigheter AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ungdomsbostäder om ca 50 lägenheter väster om idrottshallen (Blackebergshallen) vid Blackebergs gymnasium i Blackeberg.

Vid Wergelandsgatan 42-44 i gränsen mellan fastigheterna Skärkarlen 8 och 10 ligger del av fastigheten Grimsta 1:5. Området ligger ca 55 meter in från Wergelandsgatan.

Inom stadsdelen Blackeberg bor ca 7000 personer. För de 97 procent som bor i flerbostadshus bor 75 procent i hyresrätt och 25 procent i bostadsrätt.

Marknämnden gav år 2006 AB Borätt markanvisning för ca 130 bostadsrättslägenheter på den gamla bollplanen väster om servicehuset på

kv Dalbon i Blackeberg. Planen har vunnit laga kraft och byggstart är beräknad till andra halvåret 2012.

Svenska Bostäder påbörjade byggandet av ca 70 lägenheter utmed Björnsonsgatan under hösten 2010.

Exploateringsnämnden gav den 28 oktober 2010 Primula Byggnads AB markanvisning till 16 hyreslägenheter i anslutning till Primulas fastighet Bornholmaren 1 i Blackeberg.

Exploateringsnämnden gav den 9 december 2010 JM AB, Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem markanvisning till 230 lägenheter i anslutning till Islandstorget i Blackeberg.

Översiktskarta



Detta tjänsteutlåtande är det första beslutstillfället i ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Projektet är avstämt med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiv till projektet.

Markanvisning

Bolaget har inkommit med utredningsskisser över området. Bolaget har tidigare i söderort färdigställt ett projekt med liknande ungdomslägenheter och för detta erhållit Ekkronans stora boendepris.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röda streck.

Motiveringen till priset lyder:

”Priset för 2009 tilldelas Besqab – ett modernt fastighetsutvecklingsföretag som allt sedan starten 1988 står för nytänkande i stadsbyggandet. Nytänkandet i detta fall exemplifieras av 54 små bostadsrättslägenheter uppförda i Skarpnäck, Brf Läktaren, där målgruppen är ungdomar i åldern 19-26 år. Lägenheterna har, med delvis ny byggteknik och en spännande arkitektur, kunnat tillhandahållas med rimliga boendekostnader.”

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Utredningsskiss:



Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Bolaget och kontoret anser att denna plats mycket väl kan lämpa sig för bolagets koncepthus för ungdomar, både tekniskt och marknadsmässigt.



Bolaget har de tre senaste åren erhållit tre markanvisningar om totalt 85 lägenheter.

Kvartermarken föreslås säljas till Bolaget till det i markanvisningsavtalet angivna marknadspriset. Staden och Bolaget är överens om att priset på kvartersmark skall vara 5 500 kronor per kvm ljus BTA exkl. VA (värdetidpunkt mars 2012). Expertrådet har behandlat och godkänt ärendet den 11 april 2012, E2011-384-1625.

Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Konsekvenser

Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Inkomsterna av markförsäljningen har beräknats till ca 10 miljoner kronor. Staden har mindre kostnader för projektadministration, internväg och grönkompensation.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering åvilar Bolaget. Bolaget står för plankostnader och va- anslutning. Projektet påverkar inte de framtida driftkostnaderna för trafikkontoret eller stadsdelsförvaltningen avseende park- och gatumark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Även staden har viss risk för förgävesprojektering.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen endast medför begränsad påverkan på rekreation, landskap och närmiljö.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.



Några markföreningar bedöms inte förekomma men får utredas i det fortsatta arbetet.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Området ligger intill Blackebergs tunnelbanestation (ca 200 meter), vilket medför mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken. I övrigt skall projektet genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ger bostäder i bra läge.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning till år 2016.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som ställer sig positiv till förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

För att möta ett växande behov av små lägenheter till ungdomar bedömer kontoret att en mindre del av parken väster om Blackebergshallen i slutningen ner mot fastigheten Skärkarlen 10 kan tas i anspråk mot att attraktiva ungdomsbostäder tas fram.

För att få en god ekonomi och rimliga boendekostnader i projektet föreslår kontoret gemensamt med Bolaget att koncepthuset prövas med minst fem våningar i slutningen ner mot fastigheten Skärkarlen 10.



Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen även om projektet ligger endast 200 meter från tunnelbanan.
Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Den översiktliga kostnadsbedömningen som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna väl överstiger utgifterna och att projektet medför ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder på och i anslutning till fastigheten Grimsta 1:5 till Bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken säljs till Bolaget.

Slut