

Handläggare
Andrea Christiansson
08-508 264 51

Till
Exploateringsnämnden
2013 10 17

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma med NCC Boende AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och NCC Boende AB avseende del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 80 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Lars Berglund
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 51
Växel 08-508 276 00
andrea.christiansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Projektet innefattar byggnation av cirka 70 lägenheter inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1, i stadsdelen Bromma. Detaljplanen ställdes ut under sommaren 2013 och planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande i oktober 2013. I november 2010 beslutade exploateringsnämnden att anvisa området till

NCC Construction AB. Markanvisningsavtalet skrevs dock med NCC Boende AB. NCC Construction AB och NCC Boende AB är båda dotterbolag till NCC AB. Marken planeras att överlåtas till NCC Boende AB med äganderätt för en köpeskilling om cirka 80 miljoner kronor. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Stadens investeringsutgifter kommer att understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut tas på delegation. Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats av kontoret.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden beslutade i juni 2006 att anvisa del av fastigheten Ulvsunda 1:1 längs Stora Mossens Backe till NCC Construction Sverige AB. Efter diskussioner med stadsbyggnadskontoret påbörjades utredning av möjlig exploatering väster om kvarteret Eldhunden och i november 2010 beslutade exploateringsnämnden att anvisa området till NCC Construction AB. Markanvisningsavtalet skrevs dock med NCC Boende AB. NCC Construction AB och NCC Boende AB är båda dotterbolag till NCC AB. Marken avses överlåtas till NCC Boende AB. När plansamråd genomfördes 2011 bestod planförslaget av 120 lägenheter fördelat på 10 bostadshus. För att inte begränsa och försvåra utvecklingen av Alviksområdet pausades planering av bostäderna längs med Stora Mossens Backe. Projektet minskades och består idag av ca 70 lägenheter fördelat på fem bostadshus väster om kvarteret Eldhunden. Planeringen av bostadshusen längs Stora Mossens Backe fortsätter när det finns en mer tydlig och samlad bild av vad en strategisk utveckling av Alvik innebär.



Planområdet anges som naturmark i gällande plan och består till stor del av hällmark med uppvuxna tallar. Området används idag

till lek och promenader. Den kringliggande bebyggelsen utgörs främst av villorna i söder och flerbostadshuset på fastigheten Eldhunden från 1950-talet. Förslaget innehåller fem flerbostadshus längs en bågformad kvartersgata, norr om Hermelinstigen. Bebyggelsen är fyra till fem våningshus placerade i en brant sluttning. Parkering ska ske i ett parkeringsgarage placerat under den nya infartsgatan. Viss parkering sker också längs kvartersgatan. Bebyggelsens placeras längs den bågformade gatan för att spara så mycket som möjligt av hållmarksområdet.

Tidigare beslut

- Markanvisning i exploateringsnämnden (2006-06-15).
- Markanvisning i exploateringsnämnden (2010-11-18).
- Start-PM i stadsbyggnadsnämnden (2009-06-11).
- Stadsbyggnadsnämnden gav 2010-12-16 Stadsbyggnadskontorets i uppdrag att sända detaljplaneförslaget på samråd i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelsen om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan byggherren och staden.

Överenskommelsen innebär att cirka 5 500 kvadratmeter mark överlåtes med äganderätt till NCC Boende AB för en överenskommen köpeskilling om 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, prisläge oktober 2010. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-11-09. (dnr E2010-384-352).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 000 kr per ljus BTA. Stadens inkomster vid markförsäljningen förväntas uppgå till ca 80 mnkr. Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Utgifter bedöms uppgå till cirka 9 mnkr och består till största delen av ombyggnation av den allmänna gatan mellan Stora Mossens Backe och vändplanen samt upprustning av lekplatsen söder om kvarteret Eldhunden. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader, kostnader som hör till byggnationen av husen med garage och den anslutande kvartersgatan som tar vid vid vändplanen sydväst om kvarteret

Eldhunden. Bolaget bekostar även VA-anslutningar. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet följer översiktsplanens intentioner om att förtäta närförorter i goda kollektivtrafikslägen.

Miljö

Området består idag av hällmark med uppvuxna tallar och används till lek och promenader. Området är bullerutsatt på grund av den närliggande tunnelbanan vilket begränsar områdets rekreativvärde. För att spara så mycket som möjligt av hällmarken i området är den nya bebyggelsen med kvartersgata placerad i en bågform runt hällmarken. Den mest använda stigen genom området försvinner men ersätts med möjligheten att gå längs den nya gatan. En befintlig gångstig på hällmarken söder om bebyggelseområdet kommer att finnas kvar. Områdets värde för rekreation och vardagsnatur kommer att minska.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Lekplatsen söder om kvarteret Eldhunden planeras att rustas upp och göras mer inbjudande.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Ulvsunda 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Området planeras utifrån gällande tillgänglighetskrav.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen innebär att tillgänglig naturmark minskar. I de skyddade naturområdena söder om den föreslagna bebyggelsen kan barnen fortsatt leka. Lekplatsen vid kvarteret Eldhunden planeras att rustas upp.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Det är ännu inte bestämt vad för konstverk detta projekt kommer att avsätta medel till.

Genomförandefrågor

Tidplan

Erforderliga ledningsarbeten och upprustning av gatan söder om kvarteret Eldhunden påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, arbetena beräknas ta cirka sex månader. Därefter påbörjar byggherren sina arbeten med kvartersgata och husbyggnation, byggherren beräknar utbyggnadstiden till cirka två år.

Risker och osäkerheter

I området finns värdefull naturmark vilket medför att detaljplanen riskerar att bli överklagad.

Information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak positiv till projektet men ställer sig negativa till placeringen av den nya bebyggelsen och föreslår istället en placering av hus utmed tunnelbanans sträckning med angörande gata på husens södra sida. Slutligt ställningstagande sker då detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringen inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 ger ett bostadstillskott om cirka 70 lägenheter. Projektekonomi är god och ger ett överskott till staden. Försäljningen sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fastigheten har bildats.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Bolaget samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Slut