

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Grimsta till AB Borätt

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

AB Borätt, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 70 bostadsrättslägenheter inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Grimsta. Området är inte bebyggt och består av gräsbevuxen mark med enstaka träd.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 600 kr/m² ljus BTA. Den totala investeringsutgiften för projektet

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 39,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

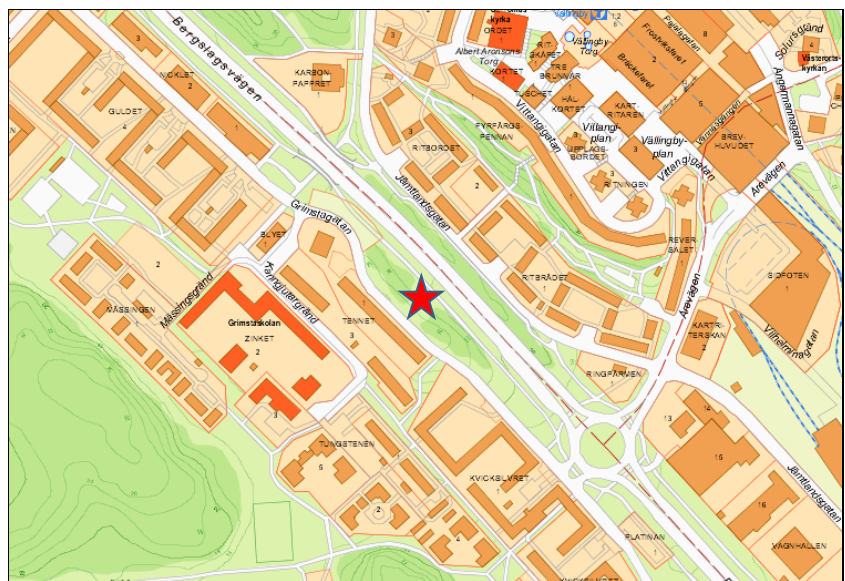
Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

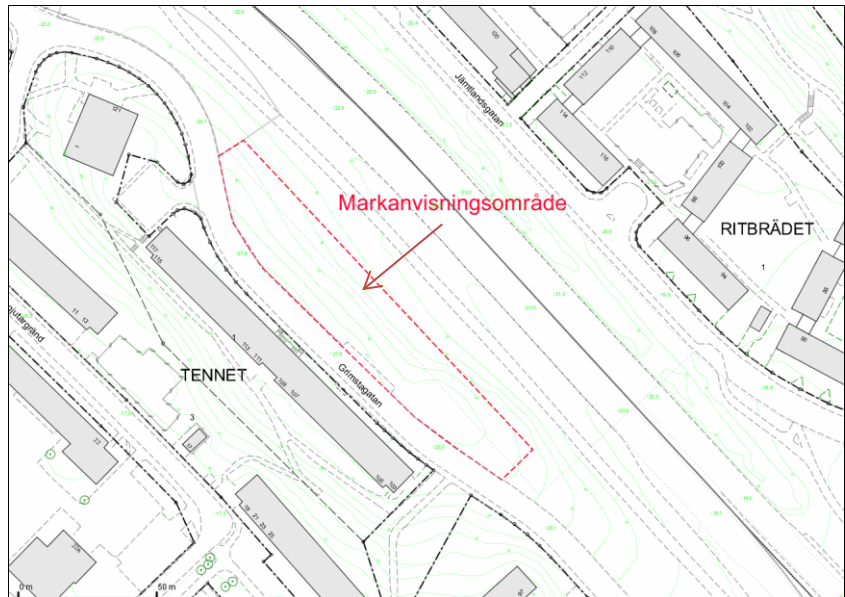
Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 lägenheter i stadsdelen Grimsta.

Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 265 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för ändamålet park och viss del närmast Bergslagsvägen är inte detaljplanelagd. Området är inte bebyggt och består av gräsbevuxen mark med enstaka träd. Den närmaste bebyggelsen är ett trevåningshus utmed Grimstagatan och ett punkthus nordväst om aktuellt område.



Projektets läge i Grimsta.



Markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.

I stadsdelen Grimsta är andelen bostäder i småhus 3 % och i flerbostadshus 97 %. I flerbostadshusen var ca 85 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 15 % upplåtna med bostadsrätt år 2014 (Källa: www.statistikomstockholm.se). Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika upplåtelseformer.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Priset förutsätter ett parkeringstal om minst 0,5 parkeringsplatser per lägenhet i garage under mark. Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA m m.



Elevation från Bergslagsvägen.



Elevation från Grimstagatan.



Tvärsektion.

Skisserna i förslaget ovan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska förvärva marken för 6 600 kr/m² ljus BTA.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04 (dnr: E2015-01549).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 600 kr per kvm ljus BTA. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 39,6 mnkr.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Stadens kostnader avser främst åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål och uppfyller även målet att bygga med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.

Den aktuella exploateringen avser ca 70 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 15 % lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. På området upptäcktes då en tidigare undersökt och borttagen fornlämning som därför inte behöver bevakas. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en

stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle för nämnden infaller när överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska träffas med Bolaget. Detta beräknas preliminärt ske 4:e kvartalet år 2017.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut