

Handläggare
Lisen Lans
08-508 265 23

Till
Exploateringsnämnden
2016-08-25

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för tillbyggnad av kontorslokal inom fastigheten Galtåsen 3 i Traneberg med Ergonomidesign fastighets AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Ergonomidesign fastighets AB avseende Galtåsen 3 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 23
Växel 08-508 276 00
lisen.lans@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Exploatören Ergonomidesign fastighets AB (f.d. Ergonomidesign) är tomträttshavare till fastigheten Galtåsen 3. Inom den befintliga tomrätten finns en före detta missionskyrka som idag används som kontor. Exploatören önskar möjliggöra en tillbyggnad av kontoret genom utökad bygggrätt i detaljplan. Tillbyggnaden som föreslås är cirka 250 kvm i ett plan.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 0.1 mnkr. De löpande intäkterna i form av tomträttsavgäld uppgår till 0,046 mnkr per år.

Bakgrund till överenskommelsen

Fastigheten Galtåsen 3 uppläts med tomträtt till Veryday AB (f.d. Ergonomidesign) den 1 oktober 1983 för en första period om 80 år. För avgäldsreglering gäller tioåriga perioder.

Den befintliga byggnaden är blåklassad av Stockholm stadsmuseum samt ligger i ett landskap med höga natur- och kulturvärden. Fastigheten ägs av Stockholm stad.



Planområdets läge i Bromma



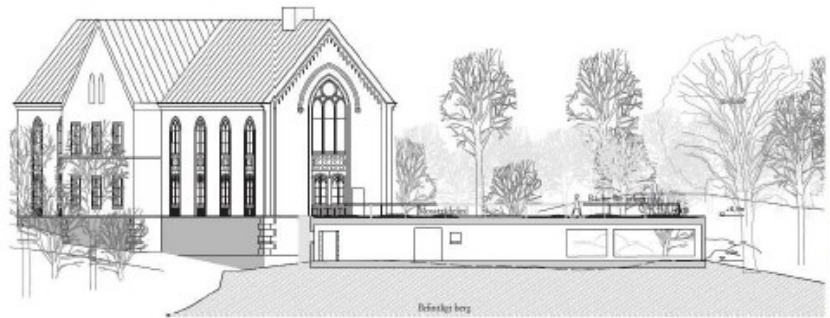
Missionskyrkan, vy mot norr

Gällande detaljplan för området antogs 1980 (P1 7988) och gjordes med huvudsyftet att säkra ett bevarande av kulturlandskapet med dess kulturbebyggelse, trädbestånd, ängar och stränder. I den framarbetade detaljplanen som avser ersätta den befintliga detaljplanen bevaras Q-bestämmelsen för kulturhistoriska byggnader.

Tillbyggnaden avses placeras på bakgården i ett våningsplan i höjd med sockelvåningen och underordnar sig missionskyrkan och landskapet. Förslaget till tillbyggnaden formas av de befintliga förutsättningarna på platsen. Tillbyggnadens placering, höjd, fasadmaterial, fönstersättning, takterrass, samt missionskyrkan regleras genom planbestämmelser i plankartan.



Situationsplan



Sektion genom tillbyggnad mot missionskyrkan och befintligt berg.

Tillbyggnaden av kontoret planeras så att påverkan på de hydrologiska förhållandena i framförallt närliggande slänt minimeras. Detta så att tillgången på vatten för vegetationen inte försämras. Grova ekar står i närheten av tillbyggnaden utanför fastighetsgränsen. Dessa träd regleras med viten i överenskommelse om exploatering.

Den planerade tillbyggnaden kommer ha mycket liten eller ingen påverkan på de ekologiska värdena om hänsyn tas till att minimera intrånget i omgivande mark och vegetation.

Fastigheten Galtåsen 3 påverkas av flygbuller från Bromma flygplats som Trafikverket har redovisat i riksintresseprecisering för Bromma flygplats. I dagsläget är det inte möjligt att planlägga för bostäder eller skola inom området.

För tomträttsavgälden avseende tillbyggnad av kontors- och verkstadsfastigheten Galtåsen 3 i Traneberg upprättas tilläggsavtal, se bilaga 1. Tomträttsavgälden för en tillbyggnad om 250 kvm BTA inom Galtåsen 3 ska lägst uppgå till 46 000 kr per år.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2014-11-20.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt tomträttsavgälden mellan tomträttshavaren och Staden.

Överenskommelsen innebär att tomträttsavgälden ökar på grund av den utökade byggrätten som fastställs i den framarbetade detaljplanen. Tilläggsavtal till tomträttsavtalet hanterar den ökade tomträttsavgälden om 184 kronor per kvadratmeter BTA, prisläge mars 2016. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-06-03 och 2016-04-07, dnr E2015-00951.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Slutsats-ekonomi

Aktuellt planområde består enbart av kvartersmark vilket innebär att staden utgifter bedöms som små. Den ökade tomträttsavgälden

bedöms ge en god ekonomi till staden. Stadens utgifter för år 2016 kan finansieras inom årets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040 och mål i stadens budget.

- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017.

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga förutom risken att detaljplanen överklagas vilket leder till förskjuten tidsplan.

Kontorets sammanfattande bedömning

Genom att möjliggöra för tillbyggnad av kontorslokal främjar staden till en levande stadsmiljö. Projektekonomin är god och ger ett överskott till staden. Tomträttsupplåtelse sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploateringen genomförande i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Slut