

**Handläggare**  
Anna Savås  
08-508 265 27

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-12-12

## **Slutredovisning av utbyggnad för bygghandel inom fastigheten Sadeltaket 1 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bygghandel inom fastigheten Sadeltaket 1 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Niklas Karlsson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Aktiebolaget Karl Ekesiöö, nedan kallat Bolaget, har uppfört en ny bygghandel på fastigheten Sadeltaket 1 i Bällsta och flyttat sin verksamhet från fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda, som staden markanvisat för bostadsändamål. Sadeltaket 1 uppläts med tomträtt och Bolaget har sedermera friköpt fastigheten, i enlighet med en option i ursprungligt avtal avseende evakueringen.

Staden har inom ramen för projektet genomfört ombyggnad av del av Gamla Bromstensvägen inklusive signalreglering av korsningen med Bällstavägen och tillfört en ny bred gång- och

cykelbana på östra sidan, utfört ledningsomläggningar samt anläggning av vegetation på parkmark invid fastigheten.

Genomförandebeslut togs 2014-12-11 och omfattade investeringsutgifter om 25,1 mnkr och reviderat genomförandebeslut om 37,2 mnkr togs 2016-12-15. Den sammanlagda investeringsutgiften har hittills varit 33,8 mnkr. Den bokförda investeringsutgiften är 28,3 mnkr när bokförda investeringsinkomster om 5,5 mnkr avräknats. Med hänsyn till kvarstående utgifter i projektet om 2,2 mnkr kommer investeringsutgiften slutligen att uppgå till 36 mnkr.

Investeringsutgiften har således blivit något mindre än vad som budgeterats för i det reviderade genomförandebeslutet. Detta beror främst på att de medel som avsattes som reserv för oförutsedda utgifter inte behövde nyttjas fullt ut.

Projektet uppvisar ett lönsamt resultat.

## **Bakgrund**

Den 20 oktober 2011 markanvisade exploateringsnämnden ett markområde i Bällsta inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9 till Aktiebolaget Karl Ekesiöö. Samtidigt godkändes ett avtal om förtida upphörande av tomträttsavtalet samt avflyttning från Bolagets dåvarande fastighet, Masugnen 1 i Ulvsunda.

Omlokaliseringen innebar att staden fick rådighet över Masugnen 1 som ligger i ett attraktivt läge invid Bällstaviken. En första markanvisning inom fastigheten för ca 150 bostäder skedde 2017-12-07 till SSM Fastigheter AB som vunnit en markanvisningstävling på pris. Ungefär lika många bostäder kvarstår att markanvisa inom fastigheten.

Det nya markområdet för bygghandeln i Bällsta är lokaliserat strax norr om Bromma flygplats och är inte möjligt att bebygga med bostäder med hänsyn till buller. Överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut godkändes av exploateringsnämnden 2014-12-11. Investeringsutgifterna omfattade då 25,1 mnkr och projektet uppvisade ett positivt nettonuvärde om 53 mnkr.



Översiktligt ortofoto med projektområdet markerat med röd linje

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2014-12-11 detaljplanen för den nya lokaliseringen av byggvaruhuset i Bällsta. Detaljplanen vann laga kraft 2016-04-13 och därefter bildades den nya fastigheten Sadeltaket 1 i enlighet med detaljplanen. Sadeltaket 1 uppläts med tomträtt till Bolaget 2017-05-23, efter att staden utfört nödvändig ledningsflytt. Bolaget valde att friköpa fastigheten för 59,8 mnkr den 2018-02-28, enligt en option som staden och Bolaget kommit överens om i det ursprungliga avtalet om upphörande av tomträtt. Försäljningen, som skedde till Bolagets dotterbolag Ekesiöö Fastigheter AB, godkändes av exploateringsnämnden den 2017-08-24.

Till följd av ökade investeringsutgifter efter att stadens arbeten handlats upp, togs ett reviderat genomförandebeslut i nämnden den 2016-12-15 omfattande investeringsutgifter om 37,2 mnkr. Projektet uppvisade lönsamhet med positivt nettonuvärde om 47 mnkr.

## Projektbeskrivning och genomförande

Bolaget har uppfört ett byggvaruhus nordväst om korsningen Gamla Bromstensvägen/Bällstavägen, med tillhörande parkering, brädgård, förråd m.m. om sammanlagt ca 9 500 kvm. Den tidplan man kom överens om i tilläggsavtal till avtal om upphörande av tomträtt och avflyttning innebar att Bolaget hade 15 månader på sig från upplåtelse av tomträtten inom Sadeltaket 1 att bygga

bygghandeln och flytta över verksamheten från sin tidigare byggnad. Tidplanen höll och Staden tillträdde tomträten till Masugnen 1 den 2018-08-23, varefter tomträten dödades.

Stadens arbeten omfattade ombyggnation av Gamla Bromstenvägen på sträckan Bällstavägen-Mjölvägen för tung trafik, ny dubbelriktad cykelbana samt gångbana på den östra sidan av gatan, omfattande ledningsomläggningar för att frigöra den nya fastigheten för byggnation samt åtgärder för iordningställande av parkmark och grönkompensation. Bolagets produktion av bygghandeln har pågått under slutet av 2016 - våren 2018.

Stadens arbeten startade under senhösten 2016 och avslutades huvudsakligen vintern 2017/2018. Projektet blev i sin helhet försenat ca 1,5 år p.g.a. överklagande av detaljplanen.

## **Måluppfyllelse**

Det övergripande målet med projektet var att genom omlokaliseringen möjliggöra för bostadsbyggnation i ett attraktivt läge, vilket har uppfyllts i och med markanvisningen av Masugnen 1.

Ytterligare mål var att i linje med översiktsplanen skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm, främja en levande stadsmiljö, stärka ett viktigt cykelpendlingsstråk samt att verka för att behålla företag och arbetsplatser inom Stockholm, vilket projektet bidragit till.

## **Miljö**

Bygghandeln har uppförts på en plats som tidigare var obebyggd grönyta utom detaljplan. Vegetation med buskar och träd har planterats i grupper på parkmark längs med den norra fastighetsgränsen, för att bygghandeln bättre ska passa in i landskapet. Ett odlingsröse som berördes av byggnationen har flyttats till en ny yta norr om bygghandeln.

För att hantera dagvatten har svackdiken uppförts utmed de östra och södra delarna av fastigheten och fördröjningsmagasin placerats under parkeringsytan. Även utmed Gamla Bromstenvägen har svackdiken utförts mellan gatan och gång- och cykelvägen.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Skärmande vegetation har planterats mellan bygghandeln och småhusbebyggelsen i norr. I genomförandebeslutet avsattes ytterligare 2 mnkr för förslagsvis ekologiska kompensationsåtgärder. Denna investeringsutgift kvarstår och avses användas för att göra en gemensam kompensationsåtgärd tillsammans med det intilliggande projektet Bällsta IP, där en detaljplan för en idrottsplats invid Bällsta gård har startats. Innan planeringen av idrottsplatsen kommit längre är det svårt att identifiera vilka kompensationsåtgärder och ytor som kan vara aktuella att satsa på i det längre perspektivet.

## Påverkan på barn

Bygghandeln bedöms inte ha haft någon betydande påverkan på barn. Vissa trafiksäkerhetshöjande åtgärder har ingått i stadens arbeten, såsom omläggning och breddning av gång- och cykelbanan till den östra sidan av Gamla Bromstensvägen för att inte komma i konflikt med bygghandelns infart, samt signalreglering av korsning och övergångsställe.

## Ekonomi

### Investering

De sammanlagda bokförda utgifterna uppgår till 33,8 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata och korsning, ledningsomläggningar, utbyggnad av gång- och cykelstråk, parkåtgärder samt projektadministration. Kvarstående utgifter i projektet avseende huvudsakligen grönkompensation uppgår till 2,2 mnkr och med dessa inkluderat kommer investeringsutgiften slutligen uppgå till 36 mnkr. Utgiften understiger det reviderade genomförandebeslutet om 37,2 mnkr.

Marken har först upplåtits med tomträtt och har efter byggnation friköpts av tomträttshavaren. De sammanlagda inkomsterna i projektet uppgick till ca 65,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av markförsäljningen och en mindre del avser ledningsarbeten och därmed förknippade åtgärder som staden utfört och därefter fått ersättning för.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt reviderat genomförandebeslut</b>	<b>Avvikelse</b>
Allmän platsmark inkl grönkomp	35,1 mnkr	35,8 mnkr	-700 tkr
Kvartersmark	0,95 mnkr	1,4 mnkr	-450 tkr
<b>Inkomster</b>			
Ledningar	5,5 mnkr	0	+5,5 mnkr
Försäljning	59,8 mnkr	0 (tomträtt)	+59.8 mnkr

Projektet var vid genomförandebeslutet lönsamt och är fortfarande lönsamt.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde har påverkats marginellt då huvudsakligen befintlig infrastruktur har nyttjats.

Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till ca 1,2 mnkr per år vilket är något lägre än kalkylerat i det reviderade genomförandebeslutet, 1,6 mnkr.

## Riskfaktorer

Överklagande av detaljplanen har lett till att projektet dragit ut på tiden vilket även medfört ökade investeringsutgifter, hänsyn till detta togs dock redan i det reviderade genomförandebeslutet som fattades i samband med upphandling av stadens entreprenad.

## Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

## Slut