



Anna Haraldsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-10-20

Markanvisning för byggvaruhus inom del av fastigheten Riksby 1:3 i Bällsta till Aktiebolaget Karl Ekesiöö samt upphörande och avflyttning från tomträtten Masugnen 1 i Ulvsunda Industriområde.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för byggvaruhus inom del av fastigheten Riksby 1:3 till Aktiebolaget Karl Ekesiöö och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.
2. Exploateringsnämnden beslutar om upphörande och avflyttning från tomträtten Masugnen 1 i Ulvsunda Industriområde och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden startar detaljplanearbete för del av fastigheten Riksby 1:3.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Aktiebolaget Karl Ekesiöö innehar tomträtten till fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda i Stockholm. Tomträttsavtalet löper till den 30 juni 2022. På fastigheten har bolaget ett byggvaruhus. Staden avser att ianspråka fastigheten i samband med utbyggnad av bostadsbebyggelse inom Ulvsunda Industriområde. Fastigheten har ett strategiskt vattennära läge invid Bällstaviken. Kontoret och bolaget har kommit överens om en ny lokalisering av bolagets verksamhet vid Bällstavägen i närheten av Bällsta Gård, ca 2 km från dagens placering i Ulvsunda Industriområde, där bolaget skall uppföra ett nytt byggvaruhus.

Bakgrund

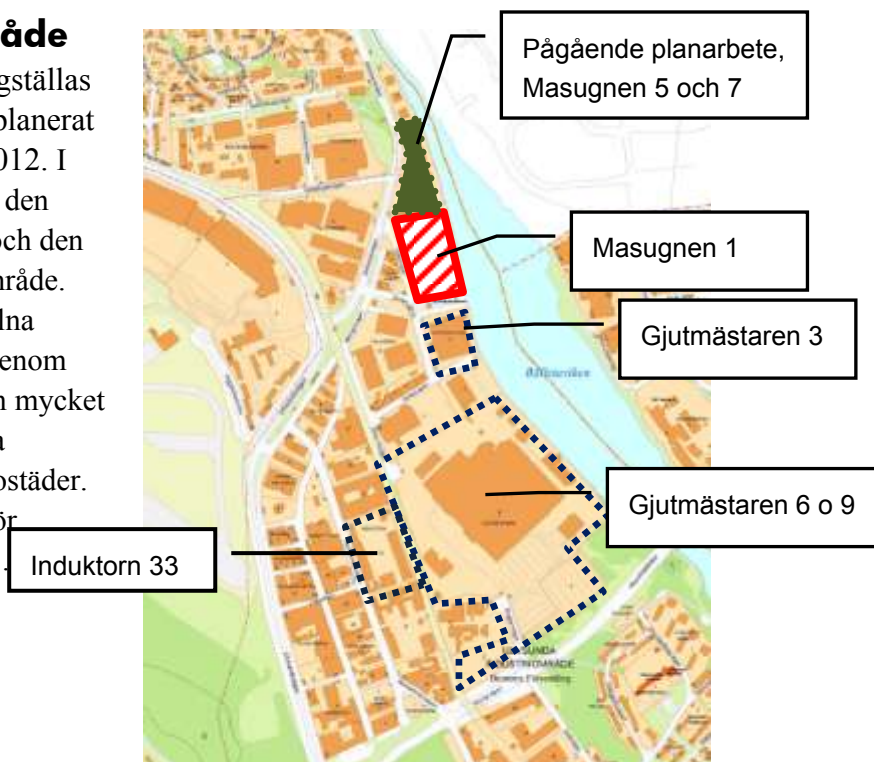
I ÖP 99 och i Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm, antagen av KF 2010, pekas Ulvsunda Industriområde ut som ett nytt stadsutvecklingsområde, som skall utvecklas till en tät och levande stadsbygd med stort inslag av bostäder. Ulvsunda Industriområde avgränsas av Bällstaviken i nordost och av Ulvsundavägen i sydväst. Start-PM för programarbete och utredning för en blandad stadsbebyggelse för ca 3500 lägenheter antogs som ett gemensamt tjänsteutlåtande av exploateringsnämnden 2008-12-01 och av stadsbyggnadsnämnden 2009-01-22.

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med programremiss och inriktningsbeslut för Ulvsunda Industriområde samt planremiss och inriktningsbeslut för området vid Bällsta Gård.

Ulvsunda Industriområde

Programarbetet beräknas färdigställas under början av 2012 med ett planerat programsamråd under våren 2012. I huvuddrag planeras bostäder på den östra delen av industriområdet och den västra förblir ett verksamhetsområde. Tvärbanans förlängning mot Solna anläggs och får två hållplatser genom området vilket kommer att ge en mycket god kollektivtrafik för befintliga verksamheter och kommande bostäder. Tvärbanan beräknas tas i drift för persontrafik till sommaren 2013.



Kontoret har under ett antal år fört diskussioner med Aktiebolaget Karl Ekesiöö om att staden önskar ta i anspråk fastigheten Masugnen 1 i samband med utvecklingen av Ulvsunda Industriområde. Staden äger sedan tidigare Gjutmästaren 3, 6 och 9 samt Induktorn 33, se bild 1.

Bild 1 – Översiktsbild över Ulvsunda Industriområde och fastigheten Masugnen 1 skräfferad.

Fastigheten Masugnen 1

Aktiebolaget Karl Ekesiöö innehar tomträtten till fastigheten Masugnen 1, i Ulvsunda i Stockholm. Tomträttsavtalet löper till den 30 juni 2022. Fastigheten har en areal om drygt 19 500 kvm. På fastigheten bedriver bolaget verksamhet i form av byggvaruhandel. Staden avser att ianspråka fastigheten i samband med stadsutvecklingen av Ulvsunda Industriområde. Fastigheten har ett strategiskt vattennära läge där det ges möjlighet att bebygga fastigheten med bostäder, park och gata samt en ny strandpromenad längs med Bällstaviken. Fastigheten ligger utanför dagens flygbullergräns och kan bebyggas med bostäder.

Direkt norr om fastigheten bedrivs för närvarande ett planarbete som möjliggör ca 315 nya bostäder i flerfamiljshus, en ny angöringsgata, en strandpromenad, en gång- och cykelbro över Bällstaviken samt några mindre planändringar till följd av anläggandet av Tvärbanan. Söder om fastigheten ligger Bällstahamnen och Gjutmästaren 3, 6 och 9 vilka staden har rådighet över.

Förslag till avtal gällande upphörande och avflyttning Masugnen 1

Parterna har med anledning av ovanstående kommit överens om villkor för tomträttsens upphörande och bolagets avetablering och avflyttning från fastigheten Masugnen 1. Bolaget har godkänt och undertecknat föreslaget avtal, se bilaga 1. Staden skall ersätta bolaget för upphörande och avflyttning från fastigheten med 65 miljoner kronor för dess förtida avflyttning. Staden skall också markanvisa och starta ett planarbete för en ny lokalisering av bolagets verksamhet ca 2 km från dagens lokalisering. Om ingen detaljplan för den nya placeringen vinner laga kraft före 31 december 2013 har bolaget rätt att nyttja marken inom Masugnen 1 förlängt med två år, till 30 juni 2024.

Markanvisning vid Bällstavägen invid Bällsta Gård

Avflyttningen och upphörandet av tomträtten Masugnen 1 villkoras av att markanvisning och en ny detaljplan tas fram för en ny placering av bolagets verksamhet. Parterna har kommit överens om markanvisning för uppförande av en ny anläggning till AB Karl Ekesiöö på en yta av ca 20 000 kvm på del av fastigheten Riksby 1:3. Markanvisningen innebär att bolaget, under en tid av två år från och med exploateringsnämndens beslut om markanvisning vunnit laga kraft har en option att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal alternativt köpeavtal för markområdet.

2011-09-26
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2011-513-01453



Föreslagen plats ligger vid infarten till Bällsta Gård, invid Bällstavägen på fastigheten Riksby 1:3, i närheten av inflygningen till Bromma Flygplats. För området runt Bällsta Gård finns ett pågående detaljplanearbete beställt av idrottsförvaltningen med avsikten att bebygga delar av marken väster om allén med nya idrottsanläggningar.



Bild 2- Markområdet där markanvisning föreslås markerat med skraffering.

Bällsta Gård och markområdet mellan gården och Bällstavägen ägs av staden och saknar i dagsläget detaljplan. Bällsta gård med tillhörande arrenden förvärvades av staden för att nyttjas som bostadsmark efter Bromma flygfälts nedläggning. Möjligheterna till förlängning av de tillfälliga byggloven tog slut under 2008 varför arrendatorerna sades upp för avflyttning till den 31 december 2008. En strukturplan för området tas för närvarande fram av stadsbyggnadskontoret med avsikt att se över möjligheten att samlokalisera verksamheter, idrottsytor och eventuellt bostäder mellan befintlig bostadsbebyggelse och Bällstavägen.

Strukturskissen avses färdigställas under 2011 varefter det är möjligt att fortsätta med pågående planarbete för idrott samt en ny detaljplan för verksamheter. Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan och kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två och vara färdig för antagande i slutet av 2013. Mot bakgrund av detta planeras byggstarten till 2014 vilket kan innebära att det nya Ekésiö Byggvaruhus kan öppna under 2015.



Ekonomiska konsekvenser

Parterna har kommit överens om att ersättningen för den förtida avflyttning från fastigheten Masugnen 1 skall uppgå till 65 miljoner kronor och bolaget skall under förutsättning att det, senast den 31 december 2013, finns en lagakraftvunnen detaljplan för den nya detaljplanen vid Bällsta Gård, senast den 31 december 2014 ha avflyttat från fastigheten samt rivit och/eller flyttat befintliga byggnader. Tomträttsupplåtelsen upphör och tomträtten dödas efter ianspråktagandet.

På markområdet för föreslagen markanvisning vid Bällsta Gård avses marken upplåtas med tomträtt men bolaget har en option på att förvärva marken, dock längst till den 30 juni 2022. Ny infart till området beräknas kunna ske direkt in till den nya fastigheten från Ulvsundavägen. Staden har kostnader för att flytta befintliga ledningar om dessa inte kan ligga kvar inom den blivande kvartersmarken.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av området vid Bällsta Gård är grundläggningsförhållanden, dagvattenhantering samt trafik- och kommunikationer.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Hur den ianspråktagna grönytan ska kompenseras får utredas vidare under arbetet med detaljplanen.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret i detta tidiga skede som ringa. Dock ska detta samt tillgänglighetsaspekter hanteras och om nödvändigt utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet förutsätts klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att behålla företag och arbetsplatser inom Stockholm som en del av vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en mycket positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under byggtiden, dels genom bibehållandet av arbetskraft i regionen.

Exploateringskontorets förslag

Fastigheten Masugnen 1 ligger på ett mycket strategiskt läge i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde. Genom att staden ges möjlighet att ianspråka tomträtten till Masugnen 1 i förtid får staden rådighet över fastigheten före 2022 vilket underlättar såväl planeringen som genomförandet av stadsutvecklingsprojektet Ulvsunda Industriområde. Aktibolaget Karl Ekesjöo ges också möjlighet att under ordnade former etablera sin verksamhet på den nya platsen

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till avtal avseende upphörande och avflyttning från fastigheten Masugnen 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet och markområdet vid Bällsta Gård.

Slut