



Karl Gylje
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 82
karl.gylje@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för verksamhet och bostäder inom fastigheten At- testen 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 i Långsjö med C & C Dahl Fastigheter AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och C & C Dahl Fastigheter AB avseende Attesten 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 i Långsjö och träffa erforderliga avtal med ett exploateringsbidrag om cirka 3 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

Fastigheten Attesten 1 är upplåten med tomträtt för livsmedel och bostäder till C & C Dahl Fastigheter AB vilken avser att expandera befintlig byggnad med en vinkel i två våningar längs Svartlösavägen för att kunna dubblera livsmedelsbuti-



kens yta samt antalet bostäder. En ny detaljplan har tagits fram som vann laga kraft den 5 juni 2012.

Exploateringsnämnden fattade beslut om försäljning av Attesten 1 samt del av Långbro 13:1 den 19 juni 2011. Markförsäljning beräknades uppgå till 6 916 000 kr och expertrådet godkände ärendet 6 april 2011. Markförsäljningen har dock inte genomförts då C & C Dahl Fastigheter AB inte lyckats hitta finansiering utan önskar istället utöka den befintliga tomträtten till att innefatta expansionen av livsmedelsaffären och de 6 nya bostäderna i hyresrättsform.

Ombyggnaden av livsmedelsaffären innebär att ledningar måste flyttas och Snöripsvägen justeras för vilka byggherren kommer att ge ett exploateringsbidrag. För bostadsutbyggnaden kommer tomträttsavgälden finansiera nödvändiga ombyggnader av allmän plats och ledningsdragningar.

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 3 mnkr och investeringsinkomsterna, exploateringsbidrag samt tomträttsavgäld, till 3,5 mnkr.

Då C & C Dahl Fastigheter AB inte kan genomföra en ombyggnad under förutsättning att marken säljs önskar kontoret ändra gällande beslut till att projektet upplåtes med tomträtt för att bibehålla och stärka den lokala affärsverksamheten.

Bakgrund till överenskommelsen

Fastigheten Attesten 1 är upplåten med tomträtt för livsmedel och bostäder till C & C Dahl Fastigheter AB (nedan kallad tomträttsinnehavaren).

Exploateringsnämnden markanvisade den 19 mars 2009 Attesten 1 med angränsande parkmark på Långbro 13:1 till tomträttsinnehavaren för att denne skulle kunna utöka livsmedelsaffären samt uppföra sex nya lägenheter. I markanvisningen angavs att marken skulle upplåtas med tomträtt.

Tomträttsinnehavaren inkom, under planprocessen, med förfrågan om att friköpa tomträtten för att få möjligheten att bygga bostadsrätter vilket exploateringsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 19 maj 2011.

Efter detaljplanens antagande den 5 juni 2012 har tomträttsinnehavaren önskat att återgå till tomträtt då han inte kunnat få lån för friköpet av marken samt att man

ser större vinster med boende i hyresrättsform bland annat genom återvinning av restvärme från livsmedelsaffärens kylanläggning till bostädernas uppvärmning.



Attesten 1 Långsjö, Älvsjö stadsdelsförvaltning

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände överenskommelse om exploatering med försäljning av Attesten 1 samt del av Långbro 13:1 den 19 maj 2011 och stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 16 juni 2011 vilken vann laga kraft den 5 juni 2012.

Överenskommelse om exploatering

Tomträttsinnehavaren ska bidra med exploateringsbidrag motsvarande summan av de ombyggnationer av gata och ledningar i Snöripsvägen som är direkt kopplade till utbyggnaden av livsmedelsaffären. I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga villkor.

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.



Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Bostäder och verksamheter

Projektet uppfyller stadens mål om att främja en levande stadsmiljö i hela staden samt bidrar till verksamheter i Söderortsvisionen.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Befintliga och nya bostäder nås från Åkerbärsstigen. Handikapparkering är vid behov möjlig att anordna i anslutning till bostadsgården. Butikslokalen ska vara handikappatillgänglig även efter ombyggnad.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen innebär inte att mängden grönyta som är avsedd för lek området minskar. Fastighetsägaren eller de boende har möjlighet att skapa en skyddad innergård med lekplats för barn. I övrigt påverkas inte barns gångvägar till skola eller andra målpunkter.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till våren 2013 och öppnande av livsmedelsaffären julen 2013 och första inflyttning för bostäder bedöms till år 2015.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet medger att livsmedelsaffären kan utvecklas och sex hyresbostäder kan tillskapas vilket är bra för Långsjö. Då tomträttsinnehavaren bidrar med ett exploateringsbidrag motsvarande de kostnader staden har för ombyggnad av gatan till följd av livsmedelsaffärens expansion belastar det inte stadens budget. Kontoret är därför positiv till att upplåta livsmedelsaffär och bostäder med tomträtt



2013-01-03
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2009-513-00284

Slut