

Handläggare
Charlotte Olsson
08-508 266 90**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Ängbyskolan 17 m.fl. i Norra Ängby med Metropol Fastighets AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Ängbyskolan 17 m.fl. till Metropol Fastighets AB med en försäljningsinkomst om cirka 11 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Metropol Fastighets AB, som är tomträttshavare till Ängbyskolan 17, fick 24 november 2011 markanvisning för Ängbyskolan 17 m.fl. i Norra Ängby för bostäder.

Projektet innefattar byggnation av fem radhus längs med Bureusvägen i Norra Ängby. Huvuddelen av marken är idag planlagd som andelstvättstuga och övriga delar är planlagd som naturmark samt för skoländamål.

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.

Försäljningsinkomster beräknas till 11 mnkr (värdetidpunkt april 2016). Expertrådet har godkänt ärendet 2011-11-16 (dnr E2010-385-523).

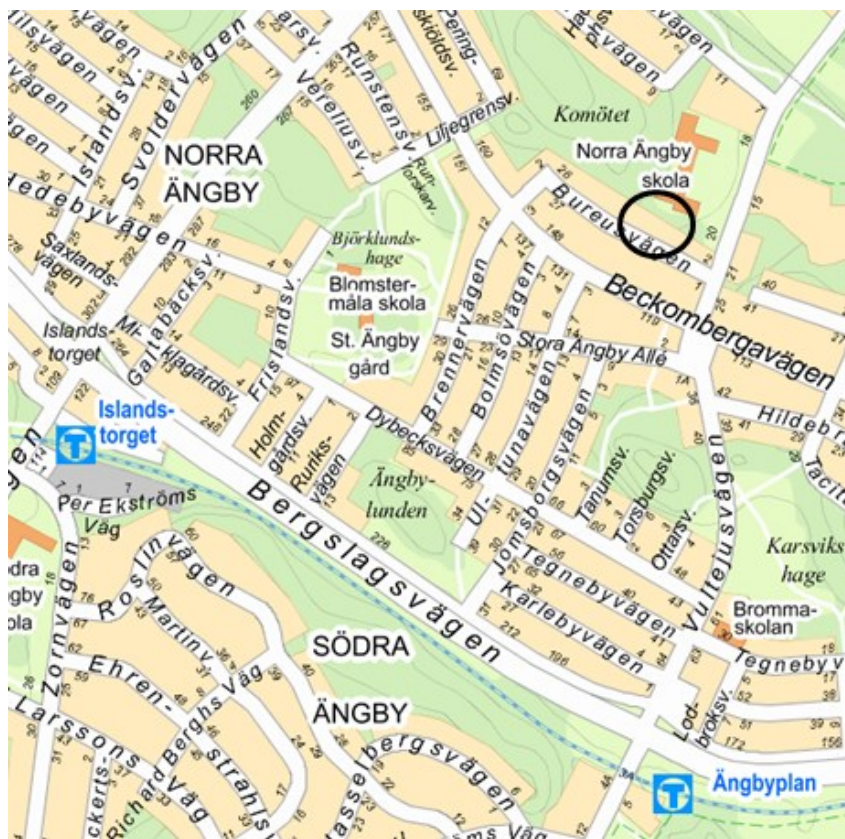
Exploateringskontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder i ett relativt kollektivtrafiknära och attraktivt läge i staden.

Bakgrund till överenskommelsen

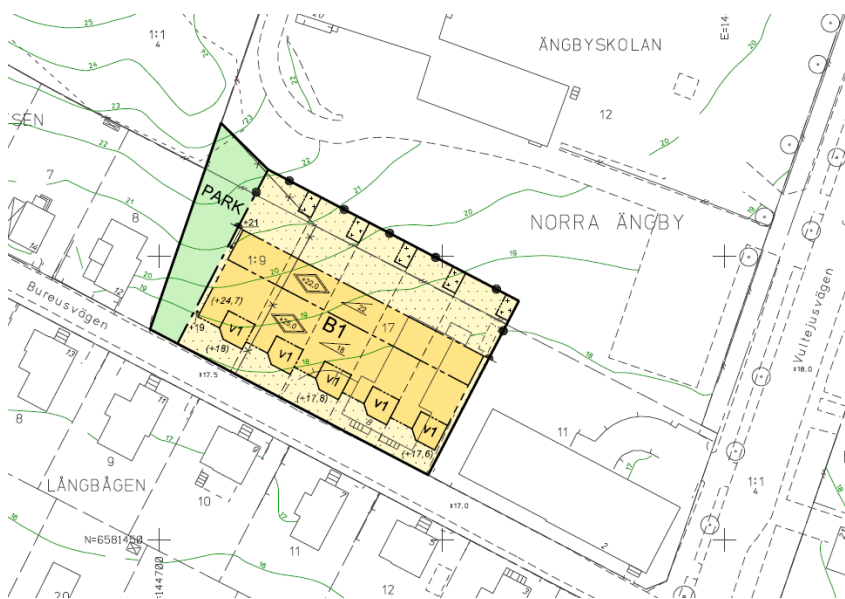
Detaljplanen för ”fastigheten Ängbyskolan 17 m.fl.” ger möjlighet att uppföra fem radhus i stadsdelen Norra Ängby. Huvuddelen av marken (Ängbyskolan 17) är idag planlagd som andelstvättstuga, vilken innehas med tomträtt av Metropol Fastighets AB. Övrig mark som behövs för projektet är idag planlagd som parkmark (Norra Ängby 1:9), vilken ägs av Staden, samt mark avsedd för skoländamål (Ängbyskolan 12), vilken är upplåten med tomträtt till SISAB. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Detaljplanen ligger inom det kulturhistoriska riksintresseområdet för Norra Ängby. Därför har gestaltningen varit en viktig del i framtagandet av detaljplanen.

Tillsammans med Stockholm Vatten AB har en dagvattenutredning tagits fram för att visa hur de tillkommande vattenflödena ska hanteras.



Projektets läge i Norra Ängby.



Detaljplanen för fastigheten Ängbyskolan 17 m.fl.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2011-11-24 fem radhus till Metropol Fastighets AB och begärde samtidigt planändring av Stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-04-18 *Startpromemoria för planläggning av Ångbyskolan 17 i stadsdelen Norra Ångby (5 lägenheter)*. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Nästa steg är godkännande av detaljplan i Stadsbyggnadsnämnden, vilket preliminärt sker i juni 2016.

Överenskommelse om exploatering

Avtal om överenskommelse om exploatering har tecknats med Metropol Fastighets AB, nedan kallat Bolaget. Avtalet innehåller överenskommelser om köpeskilling, tid för fastighetsbildning, tillträde och hur ett genomförande av projektet skall ske.

Bolaget ansvarar för uppförandet av alla anläggningar samt upprustning av gångstråket mellan Bureusvägen och Norra Ångby skolan på fastigheten Norra Ångby 1:9.

Bolaget ska förvärva marken för 8 miljoner kronor, förutsatt fem radhus, med värdetidpunkten september 2011. Med värdetidpunkt april 2016 är den preliminära köpeskillingen ca 11 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-11-16 (dnr E2010- 385-523).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Stadens kostnader bedöms preliminärt till 0,5 mnkr och består i huvudsak av administrativ tid och utredningar.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 miljoner kr.

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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser fem radhus med äganderätt. Detta kan ställas i relation till att 73% av totala antalet bostäder i stadsdelen är småhus. Av flerbostadshusen är 48% hyresrätt och 52% bostadsrätt. (källa: Stockholms stad 2014).

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är påverkan på ett naturgenomsläpp med gångväg som tas i anspråk och skall upprustas mellan Bureusvägen och Ängbyskolan. En inmätning av träd m.m. har genomförts för att utreda och markera de bevarandevärda träden m.m.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsområdet och områdets ekologiska värden.

På grund av den tidigare verksamheten med kommersiellt tvätteri så har provtagningar genomförts på marken och invid anläggningen. I samband med rivningen av anläggningen ska fortsatta markprover tas för att kontrollera eventuella markföroreningar. Eventuella markföroreningar har tidigare verksamhetsutövare och tomträttsinnehavare ansvar för.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för den grönyta som tas i anspråk sker genom upprustning av naturgenomsläppet mellan Bureusvägen och Ängbyskolan. Passagen som till större delen är igenväxt skall öppnas upp och anläggas för att skapa en tryggare och mer användbar passage för de gående mellan vägen och skolan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Ängbyskolan 17 m.fl. uppfylla krav samt eftersträva mål enligt

exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö
”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i
nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Närmaste tunnelbanestation, Ängbyplan, ligger på ca 750 meters
avstånd, vilket medför relativt god tillgänglighet till
kollektivtrafiken.

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till
behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Planområdet ligger i direkt anslutning till Ängbyskolan. Ungefär
220 kvm kommer att överföras från SISAB:s tomträtt till den nya
fastigheten. Denna yta består idag av en svårtillgänglig
skogsbeklädd slänt. Dialog har förts med SISAB angående
överföringen av marken. Projektet bedöms inte påverka framtida
möjligheter för utbyggnad av skolan.

Trygghet och säkerhet för barnen i området kommer att förbättras
något, då upprustning av passagen mellan Ängbyskolan och
Bureusvägen, kommer att ske.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning
bedöms preliminärt till år 2018.

Risker och osäkerheter

Eventuella markföroreningar kan komma att påverka tidsplanen
för projektet.

Kommunikation

Förslaget är framtaget i samarbete med stadsbyggnadskontoret.
Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med
stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden. Försäljning sker efter det att detaljplan vunnit laga kraft och fastigheten har bildats.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Bolaget samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Slut