EXPLOATERINGS KONTORET

2007-11-15
TJÄNSTEUTLÅTANDE
E2007-511-02117

Anna Haraldsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Exploateringsavtal gällande kv Margretero med Residenset Stockholm AB, Matthiola AB och Matthiola KB samt försäljning av del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till Matthiola AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal rörande fastigheterna Margretero 5, 6 och 7 i Mariehäll.

2. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal rörande del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

I kv Margretero vid Bällstabron i Mariehäll planeras befintliga byggnader rivas och ersättas med flerbostadshus samt radhus om totalt ca 130 bostäder. Detaljplanen, Dp 2004-083250-54, innebär en försäljning av ca 580 kvm av stadens mark, anläggande av ny strandpromenad, ny park samt justering av båtklubbens gränser. Ett exploateringsavtal har upprättats och avses tecknas med Matthiola AB, Matthiola KB samt Residenset Stockholm AB, hädanefter kallade Exploatören. Köpeavtal har upprättats och avses tecknas med Matthiola AB. Staden säljer ca 580 kvm av Mariehäll 1:10 för en överenskommen köpeskilling av 5 mnkr. Expertrådet behandlade ärendet, E07-384-725 den 5 december 2007. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till exploaterings- samt köpeavtal.

Bilaga 1: Förslag till köpeavtal med bilaga
Bilaga 2: Förslag till exploateringsavtal med bilaga

Bakgrund

I kv Margretero vid Bällstabron i Mariehäll planeras befintliga byggnader rivas och ersättas med flerbostadshus samt radhus om totalt ca 130 bostäder. Fastigheterna Margretero 5-7 är privatägda, Margretero 5 ägs av Matthiola AB, Margretero 6-7 ägs av Matthiola KB. För att genomföra detaljplanen, Dp 2004-083250-54, erfordras försäljning av ca 580 kvm av stadens mark samt ändring av befintlig båtklubbs gränser. Staden avser rusta upp befintlig park och parkväg samt anlägga en strandpromenad.



Bild 1. Perspektiv från Bällstabron. Illustration Joliark

Kontoret har med anledning av detaljplanen upprättat ett exploateringsavtal samt ett köpeavtal. Exploateringsavtalet har upprättats och avses tecknas med Matthiola AB, Matthiola KB samt Residenset Stockholm AB. Köpeavtalet har upprättats och avses tecknas med Matthiola AB.

Idrottsförvaltningen tecknar förlängning av arrendeavtal med Bällstavikens Motorbåtklubb avseende gränser och skötsel av båtklubbens område.

Tidigare beslut

Delar av planförslaget behandlades i marknämnden som en planremiss 2006-06-15. Då gällde förslaget enbart fastigheterna Margretero 6 och 7. Efter det att exploatören förvärvat grannfastigheten, Margretero 5, införlivades även denna i detaljplaneförslaget för del av kv Margretero för förnyad remiss och samråd. Planremiss för det sistnämnda förslaget behandlades i exploateringsnämnden 2007-06-14.

Stadsbyggnadsnämnden godkände föreliggande detaljplaneförslag inför utställning den 17 oktober 2007.

Förslag till exploateringsavtal och köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till exploateringsavtal samt köpeavtal, vilka båda har godkänts av köparen. Förslag till köpeavtal och exploateringsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1 och bilaga 2.

- markförsäljning

För att möjliggöra utbyggnad enligt detaljplanen för kv Margretero erfordras att staden säljer ca 580 kvm av fastigheten Mariehäll 1:10. Markområdet, nedan kallat *fastigheten*, som avses säljas till exploatören, utgörs idag av parkmark på vilken det finns en parkväg. Fastigheten har även till viss del brukats som upplagsyta för båtar. Parterna har kommit överens om en köpeskilling, avseende fastigheten, om fem miljoner kronor, i ett för allt. Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E07-384-725 , som behandlades den 5 december 2007.

- markföroreningar

För exploatörens fastigheter, Margretero 5-7, ansvarar exploatörens själv för arbeten och kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Om det skulle påvisas att det finns markföroreningar inom fastigheten (del av Mariehäll 1:10) som staden säljer till exploatören, står staden för erforderlig hantering av eventuella markföroreningar, i den omfattning som krävs, för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

-Ledningar

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till fastigheten varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs. Det finns dock ledningar som behöver läggas om. Exploatören står för samordning och genomförande samt bekostar omläggning av befintlig spillvattenledning. En fjärrvärmeledning samt fiberoptiska ledningar behöver också läggas om och avses bekostas av respektive ledningsdragande bolag.

Konsekvenser

-Ekonomi

Exploatören förvärvar fastigheten för en överenskommen köpeskilling om fem miljoner kronor, i ett för allt. Staden ansvarar för och bekostar anordnande av strandpromenad, parkväg och parkupprustning. Investeringsutgifterna beräknas understiga de intäkter som försäljningen inbringar och projektet bedöms ge ett mindre överskott till staden. Genomförandebeslut avses tas på delegation.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen ska tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden under februari 2008 och beräknas vinna laga kraft under mars 2008. De nya bostäderna beräknas vara färdigbyggda under 2011. I samband med eller kort efter att bostäderna blir klara beräknas åtgärderna i allmän platsmark färdigställas.

Exploateringskontorets förslag

Kvarteret Margretero kommer, med den nya bebyggelsen av flerbostadshus och radhus, utgöra en ny vacker entré till Mariehäll. I och med projektet ges staden möjlighet att bidra med parkupprustning, parkväg samt ny strandpromenad. Anläggandet av strandpromenaden ger möjlighet att koppla ihop kommande exploatering av Annedal och dess strandpromenad söderut vilket ses som mycket positivt. Investeringsutgifterna beräknas understiga de intäkter som försäljningen inbringar och projektet bedöms ge ett mindre överskott till staden. Exploateringen av kv Margretero bidrar även med en välbehövlig förskola till stadsdelen Mariehäll.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till exploaterings- samt köpeavtal.

Slut