



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och del av Ulvsunda 1:39 invid Lillsjönäsvägen i Ulvsunda med Seniorgården AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och del av Ulvsunda 1:39 invid Lillsjönäsvägen i Ulvsunda med Seniorgården AB med en försäljningsinkomst om ca 20 mnkr.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal, samt vidta de åtgärder som erfordras för exploaterings och marköverlåtelserns fullföljande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Detaljplan, Dp 2005-21443-54, för del av fastigheten Ulvsunda 1:39 m.fl i stadsdelen Ulvsunda, antogs av Stadsbyggnadsnämnden den 8 oktober 2009 och exploateringskontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om

Bilaga 1: Utdrag från detaljplan 2005-21443-54

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering

Bilaga 3: Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande – Antagande av förslag till detaljplan för del av fastigheten Ulvsunda 1:39 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda

exploatering med överlåtelse av mark för del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och del av Ulvsunda 1:39 med Seniorgården AB. I samband med genomförandet av planen säljer även staden mark till ägaren av Ulvsunda 1:42 som ska anlägga tillfartsväg till fastigheten. Totalt kommer ca 20 lägenheter att byggas i två huskroppar. Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreliggande tjänsteutlåtande samt uppdrar kontoret att teckna överenskommelse om exploatering med Seniorgården AB samt därtill erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Bakgrund

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 samt fastigheten Ulvsunda 1:42 i Ulvsunda och omfattar ca 0,4 ha. Planens syfte är att nya bostäder ska kunna byggas samt att pågående användning av fastigheten Ulvsunda 1:42 – Villa Stenhyddan, bekräftas i planen.



Bild 1 - Översiktsbild av planområdets belägenhet

Villa Stenhyddan som ligger på fastigheten Ulvsunda 1:42, se bild 2, är privatägd och huset har varit bebott sedan 10-talet. Fastigheten ligger i dag på mark som är utlagd som parkmark och har sin tillfartsväg via en gångväg. I och med att planen bekräftar pågående markanvändning krävs att fastigheten även får en tillfartsväg till det allmänna gatunätet. Det sker dels genom att fastighetsägaren köper mark av staden (ca 350 kvm), dels att fastighetsägaren får rätt att köra över Seniorgårdens blivande fastighet. Försäljning av mark och genomförandet av väganläggningen regleras i ett särskilt avtal med fastighetsägaren.

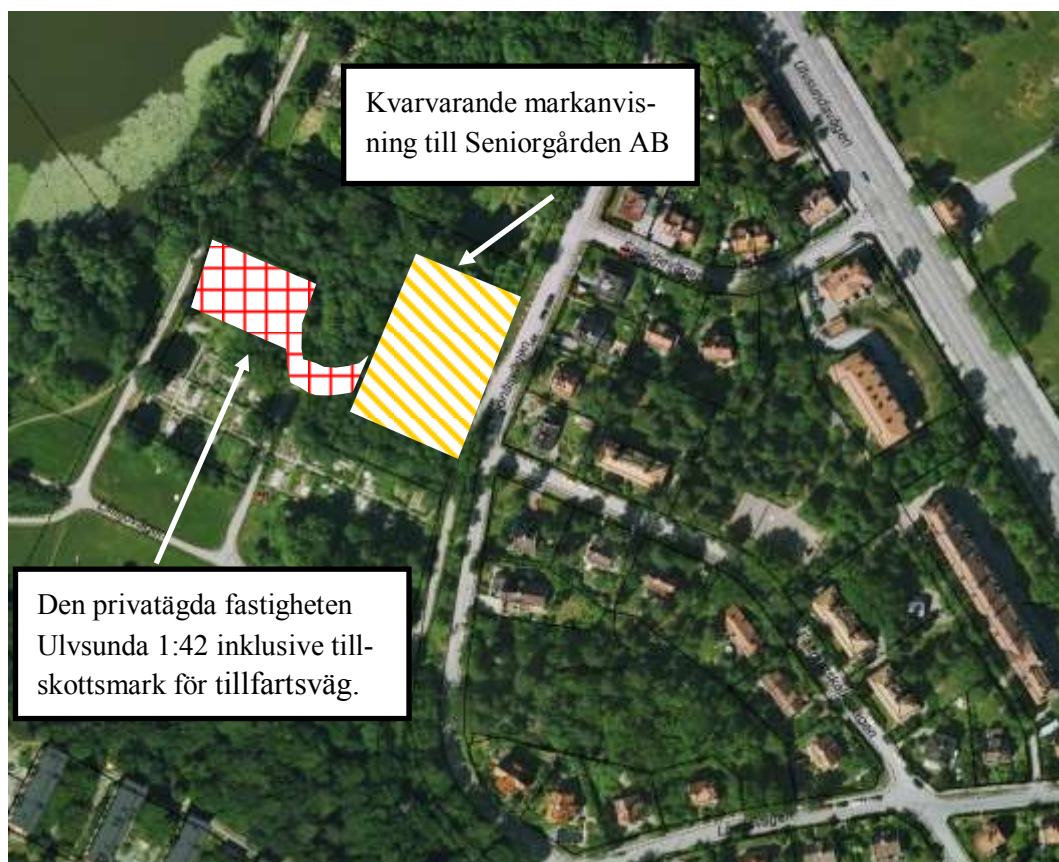


Bild 2 – Översikt privatägd fastighet samt kvarvarande område markanvisat till Seniorgården.

Tidigare beslut

För fullständig historik rörande detaljplanens utformning m.m. se, bilaga 3.

Markanvisning

Marknämnden markanvisade 2005-10-13 ett område vid Lillsjönäsvägen till Seniorgården AB. I enlighet med stadens gällande markanvisningspolicy och tillämpad praxis, kan en förlängning av markanvisningen medges om förseningen inte beror på byggherren, och villkoren i markanvisningspolicyn i övrigt uppfylls. Då planprocessen i detta fall dragit ut på tiden och detta inte berott på byggherren är det kontorets bedömning att markanvisningen får anses gälla.

Start-PM och programsamråd

Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i januari 2006 varpå programsamråd följde mellan nov 2006 och jan 2007. Under planarbetets gång omarbetades förslaget och inför redovisningen av programsamrådet till stadsbyggnadsnämnden

föreslogs att ett av de fyra husen skulle flyttas till Fältmarskalksvägen; i beslutet utgick även ett hus från det ursprungliga området. Redovisning av bearbetat förslag skedde den 17 oktober 2007.

Plansamråd och utställning

Plansamråd skedde mellan 9 juni – 15 september 2007 vilket redovisades för stadsbyggnadsnämnden den 20 nov 2008. Exploateringsnämnden återremitterade exploateringskontorets planremiss inklusive ny markanvisning för det hus som avsågs flyttas till Fältmarskalksvägen den 11 september 2008.

Under tiden mellan redovisningen av plansamrådet och utställningen som skedde 25 mars – 22 april 2009 så omarbetades detaljplaneförslaget ytterligare då exploateringsnämnden ej valde att markanvisa huset vid Fältmarskalksvägen. Detta innebar att detaljplanen nu omfattade ca 20 lägenheter i två huskroppar samt bekräftandet av Villa Stenhyddan. Utställningen pågick mellan den 25 mars – 22 april 2009. Utdrag från utställningsförslaget kan ses på bild 3 och bild 4, nedan.

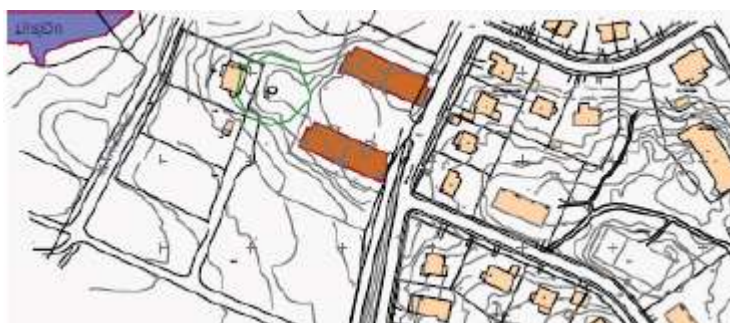


Bild 3- Utställningsförslaget, de båda husen vid Lillsjönäsvägen i mörkare ton och den befintliga villan till vänster om dessa.



Bild 4 – Utformningen i utställningsförslaget

Antagande

Den 8 oktober 2009 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen för Ulvsunda 1:39 m.fl., Lillsjönäsvägen invid korsningen med Fältmarskalksvägen, Ulvsunda, Dnr 2005-21443-54.

Beslut

"Stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande: Det är viktigt att de redovisade anpassningarna till den omgivande bebyggelsen i form av färgsättning och fasaduttryck verkligen kommer till stånd. Volymerna har i föreliggande skick getts det liv, det varierade uttryck och den uppbrytning av volymerna med hjälp av balkonger, burspråk och takkupor som vi tidigare efterfrågat. Det är tydligt att den byggnad som uppfördes i korsningen Smedjevägen-Ulvsundavägen för några år sedan har tjänat som exempel."

Överenskommelse om exploatering

Då detaljplanen är antagen och inväntar laga kraft har kontoret upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för del av fastigheten Ulvsunda 1:3 samt del av fastigheten 1:39, vilket Seniorgården AB har godkänt och undertecknat. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga mallar.

Kontoret och Seniorgården är överens om en köpeskilling för stadens mark på ca 20 mnkr. Köpeskillings storlek ska justeras efter ett index som tar hänsyn till prisutvecklingen på bostadsrätter mellan överenskommelsen med värdetidpunkt okt 2009 och betalningstidpunkten.

Kontoret har också upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för den privatägda fastigheten Ulvsunda 1:42. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga mallar och avses tecknas med ägaren under vintern 2009.

Expertrådet behandlade ärendet om försäljning 2008-08-13 (dnr E07-383-1445).

Genomförande och tidplan

Så snart som detaljplanen har vunnit laga kraft kan staden, Seniorgården och ägarna till Villa Stenhyddan påbörja de arbeten som krävs för detaljplanens genomförande. Staden ombesörjer och bekostar bland annat byggande av ett spårvidshinder på Lillsjönäsvägen samt åtgärder avseende grönkompensation. Seniorgården bygger två hus om totalt ca 20 lägenheter med tillhörande markanläggningar. Ägarna till Villa Stenhyddan anlägger ny tillfart till sin fastighet.

Ekonomi

Stadens inkomster vid markförsäljningen uppgår till ca 20 mnkr. Utgifterna för exploaterings genomförande bedöms till ca 5 mnkr och utgörs av justeringar på Lillsjönäsvägen genom byggnation av ett spårviddshinder samt grönkompensationsåtgärder. Exploateringen ger ett överskott till staden. Då investeringsutgifterna understiger 10 mnkr avser kontoret att ta genomförandebeslut på delegation enligt gällande delegationsordning.

Analys och konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsens påverkan på rekreation och landskapsvärden är måttlig. Vattenrummet påverkas inte och en bred remsa med grönt sparas mot stranden, vilket är viktigt. Parkens värdekärna - de vegetationsklädda naturstränderna och våtmarkerna samt sjön - berörs inte alls av den föreslagna bebyggelsen. Exploateringen tar naturmark i anspråk, men berör endast parkens perifera del. Bebyggelsen ligger sidoordnad i förhållande till parkens högsta värden. Platsen är svårframkomlig idag. Utblickar mot sjön och tillgängligheten till parken med dess värden kan förbättras från Lillsjönäsvägen. De lokala rekreationsvärdena anses inte påverkas i nämnvärd grad då det finns gott om strövområden runt Lillsjön.

Platserna för föreslagen ny bebyggelse är tydligt präglad av mänskliga aktiviteter och inte orörd naturmark. Invid Lillsjönäsvägen har planområdet varit bebyggt med bostäder fram till mitten av 1900-talet. Fyra fastigheter Ulvsunda 1:42, 1:43, 1:44 och 1:3 ligger inom den större fastigheten Ulvsunda 1:39 och var från 1800-talet bebyggda med boningshus. Vid schaktning inom fastigheten Ulvsunda 1:3 har påträffats mestadels sopor och rester efter 1800- och 1900-talsbebyggelsen.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att det är positivt att detaljplanen och genomförandet av projektet kan komma till stånd. Projektet innebär att ett välkommet tillskott av seniorbostäder kan uppföras i Ulvsunda med närhet till kommunikationer och service. Vidare kan ägarna till den befintliga Villa Stenhyddan få nödvändig infart från allmän gata enligt Trafikkontorets krav samt bekräftad användning för bostadshuset. Genom exploateringen kan också staden bidra med sin del genom att rusta upp befintliga parkstråk, bryggor, lekplatser m.m. inom närområdet.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreliggande tjänsteutlåtande samt uppdrar åt kontoret att teckna överenskommelse om exploatering med Seniorgården AB samt därtill erforderliga avtal för exploaterings genomförande. Kontoret föreslår vidare att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 5 mnkr och en markförsäljningsinkomst om ca 20 mnkr.



2009-11-02
DNR E2009-511-01808

Slut