



Anna Savås
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 27
anna.savas@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Ändrad markanvisning för radhus inom fastigheten Stenyxan 8 och del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 i Norra Ängby till Småa AB samt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för radhus inom fastigheten Stenyxan 8 och del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 i Norra Ängby till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Markanvisningen avser ett markområde invid Ängbyplan i Norra Ängby och omfattar tomträttsfastigheten Stenyxan 8 samt mindre delar av de angränsande fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8.

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Stenyxan 8 och del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8



Området markanvisades den 12 juni 2008 till Bengt Hoffman (dnr E2008-513-00903), som är tomträttshavare till Stenyxan 8. Denna markanvisning var villkorad av att Bengt Hoffman inte överlät tomträten till Stenyxan 8, eftersom den part som innehar markanvisningen också måste vara innehavare till tomträten. Ett detaljplaneförslag för radhus togs fram i samarbete med Bengt Hoffman, som i slutskedet av planarbetet framförde önskemål om att få överlåta exploateringsprojektet till en etablerad byggherre. Den 5 maj 2011 träffade Bengt Hoffman ett avtal med Småa AB om överlåtelse av tomträten till Stenyxan 8, villkorat av att Småa AB erhåller föreslagen markanvisning och att nämnden godkänner bifogad överenskommelse om exploatering med Småa AB.

Detaljplaneförslaget (Dp 2007-00566-54) innehållande 11 radhus avses framläggas för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2011.

Radhusen får upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt och marken föreslås säljas till Småa AB för totalt 9,6 mnkr. Köpeskillingen avser både friköp av tomträttsmarken inom Stenyxan 8 samt försäljning av tillskottsmark inom Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8. Köpeskillingen är indexerad mot fastighetsprisutvecklingen för småhus. Expertrådet har godkänt ärendet 2008-06-04 (dnr E07-384-561).

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms till ca 5 mnkr, vilket innebär att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

Den 12 juni 2008 erhöll Bengt Hoffman markanvisning för ca 12 radhus (dnr E2008-513-00903) inom ett område som omfattar tomträttsfastigheten Stenyxan 8 samt del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 invid Ängbyplan i Norra Ängby. Denna markanvisning var villkorad av att Bengt Hoffman, som är tomträttshavare till Stenyxan 8, inte överlät tomträten till någon annan, eftersom den part som innehar markanvisningen också måste vara innehavare till tomträten.

Under slutskedet av detaljplanearbetet framförde Bengt Hoffman önskemål om att få överlåta exploateringsprojektet till en etablerad byggherre. Den 5 maj 2011 träffade Bengt Hoffman ett avtal med Småa AB om överlåtelse av tomträten till Stenyxan 8, villkorat av att Småa AB erhåller föreslagen markanvisning och att nämnden godkänner bifogad överenskommelse om exploatering med Småa AB. Överlåtelsen är även villkorad av att den nya detaljplanen vinner laga kraft.



Markanvisningsområdet utgörs av Stenyxan 8 samt mindre delar gatumark inom de angränsande fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8. Fastigheten Stenyxan 8 är enligt gällande detaljplan avsedd för affärs- och garageändamål och är bebyggd med en industribyggnad i en våning som avses rivas. Ursprungligen inkluderades även hela grönytan Ängbyplan (som formellt utgör gatumark) i markanvisningen, men under detaljplanprocessen har huvuddelen av denna yta fallit bort. En mindre del av grönytan används för att tillgodose parkeringsbehovet för de nya radhusen och den allmänna gatan vid Ängbyplan övergår till kvartersmarksgata. Den ursprungliga markanvisningen innehöll 12 radhus inom markanvisningsområdet, men antalet har nu minskat till 11.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag för området, Dp 2007-00566-54, som avses framläggas för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2011. Förslaget innehåller sammanlagt 11 radhus som uppförs i två bebyggelsekroppar parallella med Bergslagsvägen. Den nya bebyggelsen ska knyta an till kvarvarande delar av f.d. centrumbildningen kring Ängbyplan, bl.a. vad gäller fasadmaterial och färgsättning. Bostadshusen föreslås uppföras i två våningar mot gården och tre våningar mot Bergslagsvägen och mot norr. Parkering med 1,45 bilplatser per radhuslägenhet anordnas inom kvartersmarken.



Situationsplan

Markanvisning

Småa AB föreslås få markanvisning för 11 radhus, med i övrigt samma innehåll som gällde i den ursprungliga markanvisningen till Bengt Hoffman. Detta innebär att radhusen får upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt och att marken för bostäderna säljs till Småa AB. Köpeskillingen om totalt 9,6 mnkr för 11 radhus avser både friköp av tomträttsmarken inom Stenyxan 8 samt försäljning av tillskottsmark inom Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8. Köpeskillingen är indexerad mot fastighetsprisutvecklingen för småhus. Expertrådet har godkänt ärendet 2008-06-04 (dnr E07-384-561).

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Kontoret har tagit fram ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, som Småa AB har godkänt och undertecknat, se bilaga 1.

Överenskommelsen innebär att Småa AB köper marken för den nya bostadsbebyggelsen till ett pris om 9,6 mnkr.

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2008-04 (uppgörelsetidpunkten) och regleras - uppåt eller nedåt - fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar av småhus på den öppna marknaden.

Köpeskillingens storlek skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

$$A = B * (C/D)$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten, kr per småhustomt

B = prisöverenskommelse vid uppgörelsetidpunkten, kr per småhustomt

C = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningstidpunkten

D = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid uppgörelsetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

Bolaget tillträder exploateringsområdet när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Köpeskillingen erläggs senast på tillträdesdagen. Tomträttsavtalet för Stenyxan 8 ska upphöra att gälla på tillträdesdagen och bolaget ska ansöka om och bekosta dödning av tomträten snarast efter tillträdet.

Överenskommelsen följer i övrigt kontorets sedvanliga innehåll, förutom att den är villkorad av att Småa AB, senast 3 veckor efter att ny detaljplan vunnit laga kraft, slutgiltigt har förvärvat och tillträtt tomträten till Stenyxan 8.

Konsekvenser av projektet

De nya radhusen byggs på redan exploaterad mark. Endast en mycket liten del av grönytan Ängbyplan, som formellt utgör gatumark, övergår till kvartersmark. Någon grönkompensation är därför inte aktuell inom projektet.

Då en allmän gata övergår till kvartermarksgata måste angöring och leveranser till den norr om kv Stenyxan belägna förskolan i kvarteret Spjutspetsen flyttas till Vultejusvägen. Detta innebär att en lastplast tillskapas på Vultejusvägen och att förskolegården omdisponeras något för att möjliggöra entré från Vultejusvägen.



Ekonomi

Projektet ger, genom försäljning av mark, intäkter på ca 9,6 miljoner kronor. Köpeskillingen kan dock komma att justeras eftersom priset är kopplat till utvecklingen av fastighetspriserna genom ett index.

Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av ombyggnad av gångbanor och upprustning av gator, förlängning av bullerplanket utmed Bergslagsvägen, ledningsflyttar, ersättning till Sisab för omdisponering av förskolegården, administration m.m. och bedöms uppgå till ca 5 miljoner kronor, varför genomförandebeslut tas på delegation av kontoret.

Drift- och underhållskostnaderna bedöms bli oförändrade. En allmän gata övergår till kvartersmarksgata vilket minskar kostnaderna, medan en förlängning av bullerplanket ökar kostnaderna.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret ser positivt på att en industribyggnad som idag är svår att hyra ut ersätts med bostäder i ett mycket centralt och kollektivtrafikhärläge i Norra Ängby.

Kontoret föreslår att nämnden anvisar mark för radhus inom fastigheten Stenyxan 8 och del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 i Norra Ängby till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Slut