

Handläggare
Anna Haraldsson
08-508 271 27

Till
Exploateringsnämnden
2013 11 14

Överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Bibliotekarien 3 med överlåtelse av mark inom Ulvsunda 1:1 och med tomträttsupplåtelse inom Bibliotekarien 3 med Seniorgården AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Seniorgården AB avseende del av fastigheterna Ulvsunda 1:1 samt tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och Seniorgården AB avseende del av Bibliotekarien 3 samt träffa övriga erforderliga avtal för exploaterings genomförande med en försäljningsinkomst om cirka 21,5 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Lars Berglund
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 271 27
Växel 08-508 276 00
Anna.haraldsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2010-04-22 att lämna markanvisning för bostäder till Seniorgården AB för ett område

vid Arkitektvägen i Abrahamsberg. Del av det markanvisade området ligger inom Ulvsunda 1:1 och är planlagt som parkmark och del av området ligger inom Bibliotekarien 3. Bibliotekarien 3 är upplåten med tomträtt till Abrahamsbergsskyrkans församling. Enligt markanvisningen ska del av marken säljas till Seniorgården och del, motsvarande den del som ligger inom Bibliotekarien 3, upplåtas med tomträtt.

Förslag till ny detaljplan vid Arkitektvägen i Abrahamsberg har tagits fram. Förslaget innehåller två byggnader med totalt ca 30 lägenheter. Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt för seniorboende. Stadens huvudsakliga utgifter består av flytt av transformatorstation och ledningar samt grönkompensation. Utgifterna beräknas understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut beräknas att tas på delegation. Stadens inkomster från markförsäljningen beräknas till ca 21,5 mkr.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden beslutade 2010-04-22 att lämna markanvisning för bostäder till Seniorgården AB, hädanefter kallad för bolaget, för ett område vid Arkitektvägen i Abrahamsberg. Del av det markanvisade området ligger inom Ulvsunda 1:1 och del av området ligger inom Bibliotekarien 3. Bibliotekarien 3 är upplåten med tomträtt till Abrahamsbergsskyrkans församling. För planområdes läge se på bild 1.



Bild 1 Planområdes läge i Abrahamsberg

Enligt markanvisningen ska del av marken säljas till Seniorgården och del, motsvarande den del som ligger inom Bibliotekarien 3, upplåtas med tomträtt. Del av Ulvsunda 1:1 som avses säljas kallas härnäst för **del A** och delen som ligger inom tomträttsafastigheten Bibliotekarien 3 kallas vidare för **del B**, se bild 2.

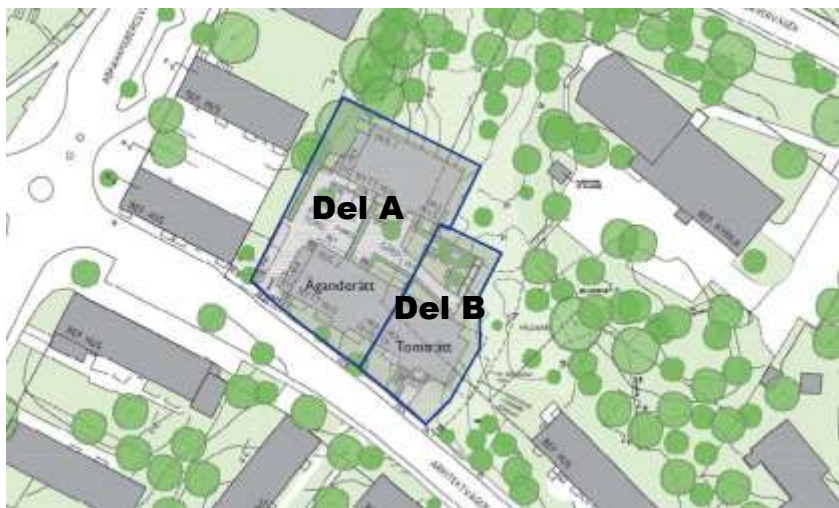


Bild 2 Situationsplan och översiktsbild över de två fastigheter som avses nybildas. Del A avses säljas och Del B upplåtas med tomträtt.

Planens syfte är att tillskapa byggrätt för att möjliggöra uppförande av två byggnader om tre till fyra våningar, innehållande ca 30 lägenheter, vid Arkitektvägen. Området är idag planlagt för park och allmänt ändamål. Parkeringen anläggs i garage under gården samt ett fåtal markparkeringar. Inom planområdet finns en elnätsstation samt en klockstapel

tillhörande Abrahamsbergskyrkan. Bägge måste flyttas till nya lägen.

Tidigare beslut

- Markanvisning i exploateringsnämnden (2010-04-22).
- Start-PM i stadsbyggnadsnämnden (2010-11-18).
- Remiss av planförslag på delegation (2012-05-30).
- Ställningstagande utställning stadsbyggnadsnämnden (2013-04-10).

Överenskommelse om exploatering och överenskommelse med tomträttsupplåtelse

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan bolaget och staden, för del A.

Överenskommelsen innebär att cirka 1 385 kvadratmeter mark överlåtes med äganderätt till Seniorgården AB för en överenskommen köpeskilling om 8 700 kronor per kvadratmeter ljus BTA, prisläge oktober 2009. Expertrådet har godkänt ärendet 2009-09-09. (dnr E2008-385-920).

Inskränkning av tomträtt och tomträttsupplåtelse

Ett avtal om inskränkning av tomträtten Bibliotekarien 3 har tecknats mellan staden och tomträttshavaren, Abrahamsbergs församling. En ny tomträttsupplåtelse skall tecknas för del B mellan staden och bolaget. En överenskommelse har också tecknats mellan bolaget och tomträttshavaren.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken avseende del A för 8 700 kr per ljus BTA. Stadens inkomster vid markförsäljningen förväntas uppgå till ca 21,5 mnkr. För del B avses marken upplåtas med tomträtt.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Utgifter består till största delen flytt av en elnätsstation, flytt av ledningar samt upprustning av lekplatsen Dragontorpet. Bolaget skall stå för 75 % och staden för 25 % av fastighetsbildningskostnaderna.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet följer översiktsplanens intentioner om att förtäta närförorter i goda kollektivtrafikslägen.

Miljö

Planområdet utgörs idag av kuperad parkmark med blandskog och halvöppen hällmark. På området står en elnätstation. En befintlig gångstig som löper genom kvartersmark över del B kommer att flyttas till ett nytt läge något längre österut förbi planområdet. Gångstigen ska anpassas till befintlig terräng, natur och hållar så att ingreppen i naturen blir så små som möjligt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för den ianspråkta naturmarken avses en upprustning av lekplatsen Dragontorpet att genomföras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande 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

Området planeras utifrån gällande tillgänglighetskrav.

Påverkan på barn

Den nya bebyggelsen innebär att tillgänglig naturmark minskar. Kontoret bedömer dock att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Det är ännu inte bestämt vad för konstverk detta projekt kommer att avsätta medel till.

Genomförandefrågor

Tidplan

Erforderliga ledningsarbeten och flytt av elnätstation m.m. kan startas när detaljplanen vunnit laga kraft, arbetena beräknas ta cirka sex månader. Därefter påbörjar byggherren sina arbeten med flytt av klockstapel, husbyggnation m.m., byggherren beräknar utbyggnadstiden till cirka två år.

Risker och osäkerheter

Ingrepp i befintligt parkområde och inom kyrkans mark kan anses vara en risk för att planen kan bli överklagad. En osäkerhet finns därför om projektets tidplan.

Information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen är informerad om projektet och är positiv till projektets genomförande och delar kontorets uppfattning att upprustning av Dragonparken är lämplig som grönkompensation.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringen inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och del av Bibliotekarien 3 ger ett bostadstillskott om cirka 30 lägenheter. Projektekonomi är god och ger ett överskott till staden. Försäljning och tomträttsupplåtelse sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fastigheterna har bildats. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploateringen genomförande i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Slut