



**Styrelseärende
Styrelsen 2015-06-11
Ärende 12**

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Förvärv av tomträtten Ståthållaren 5 från SISAB

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

VD får i uppdrag att träffa köpeavtal och genomföra förvärv av tomträtten till fastigheten Ståthållaren 5 från Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Vällingby den 29 maj 2015

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Exploateringsnämnden har 2011-05-19 lämnat markanvisning till Svenska Bostäder för att uppföra bostadshus inom fastigheten Ståthållaren 5 m fl i Bagarmossen. Staden och Svenska Bostäder har bedrivit ett planarbete som resulterat i ett detaljplaneförslag, Dp 2011-16938-54. Detaljplanekarta bifogas, **Bilaga 1**.

Planförslaget innehåller två huskroppar med sammanlagt c:a 76 lägenheter samt en gruppbofastad som ska hyras av Skarpnäcks stadsdelsnämnd. Planförslaget har varit utställt och beräknas, efter viss omarbetning, föras fram för antagande senare under året.

Fastigheten Ståthållaren 5 innehas med tomträtt av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Inom fastigheten finns en friliggande byggnad med en förskola. Planförslaget innebär att fastigheten utökas med delar av intilliggande gatu- och parkmark samt att förskolebyggnaden rivs för att ge plats åt de nya bostadshusen. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till exploateringsavtal, som bland annat är villkorat av att Svenska Bostäder träffar överenskommelse med SISAB om förvärv av tomträtten Ståthållaren 5.

Svenska Bostäder och SISAB har fört diskussioner kring den planerade överlåtelsen och enats om följande huvudsakliga villkor:

1. Köpeskillingen ska, i enlighet med principerna för överlåtelser mellan bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, motsvara tomträttens skattemässiga värde, c:a 30 000 kr.
2. Byggnaden överlämnas tomställd.
3. Svenska Bostäder svarar för rivning av byggnaden.
4. Tillträdesdagen knyts till att pågående verksamhet flyttar till en ny förskola som ska byggas i närheten. Preliminär tillträdesdag är den 1 november 2016.

VD:s analys och bedömning

Förvärvet av tomträtten Ståthållaren 5 är nödvändigt för att bostadsprojektet ska kunna genomföras. Köpeskillingen och rivningskostnaden ryms inom projektets budget.

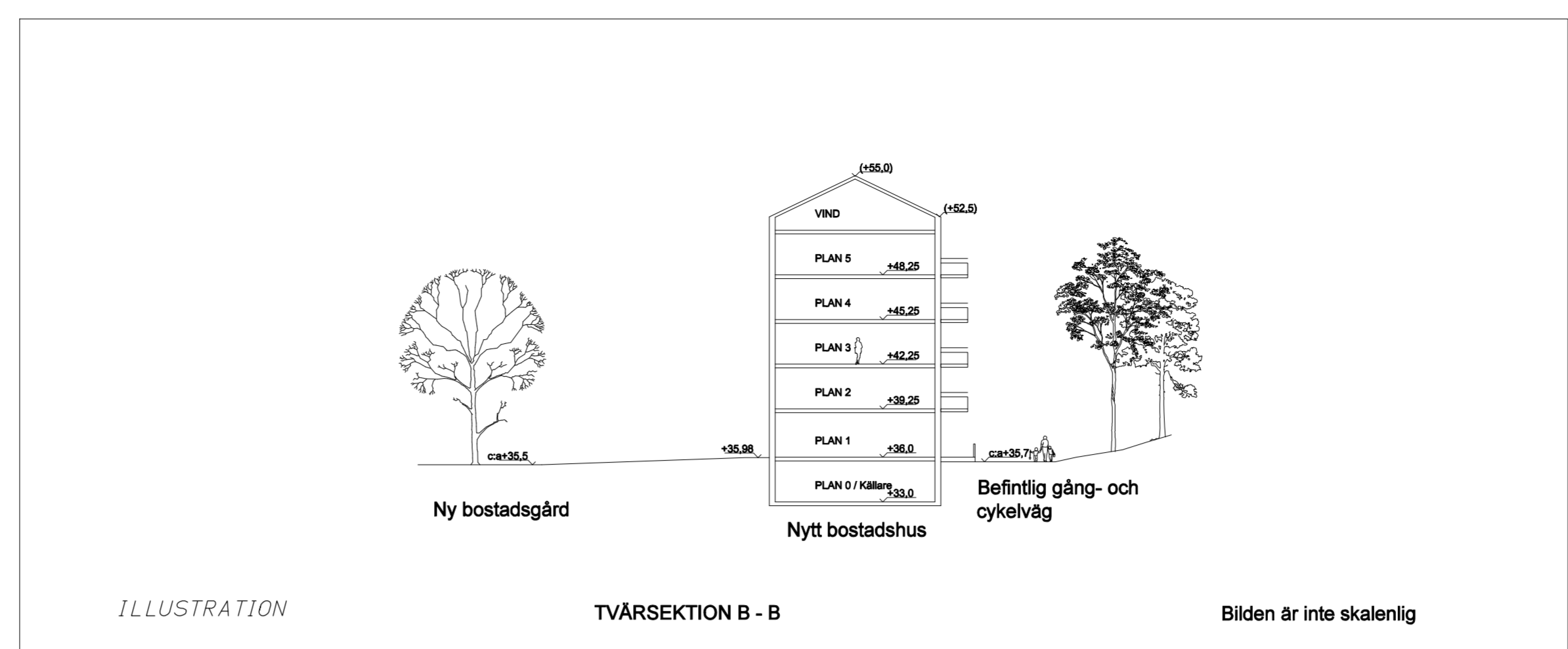
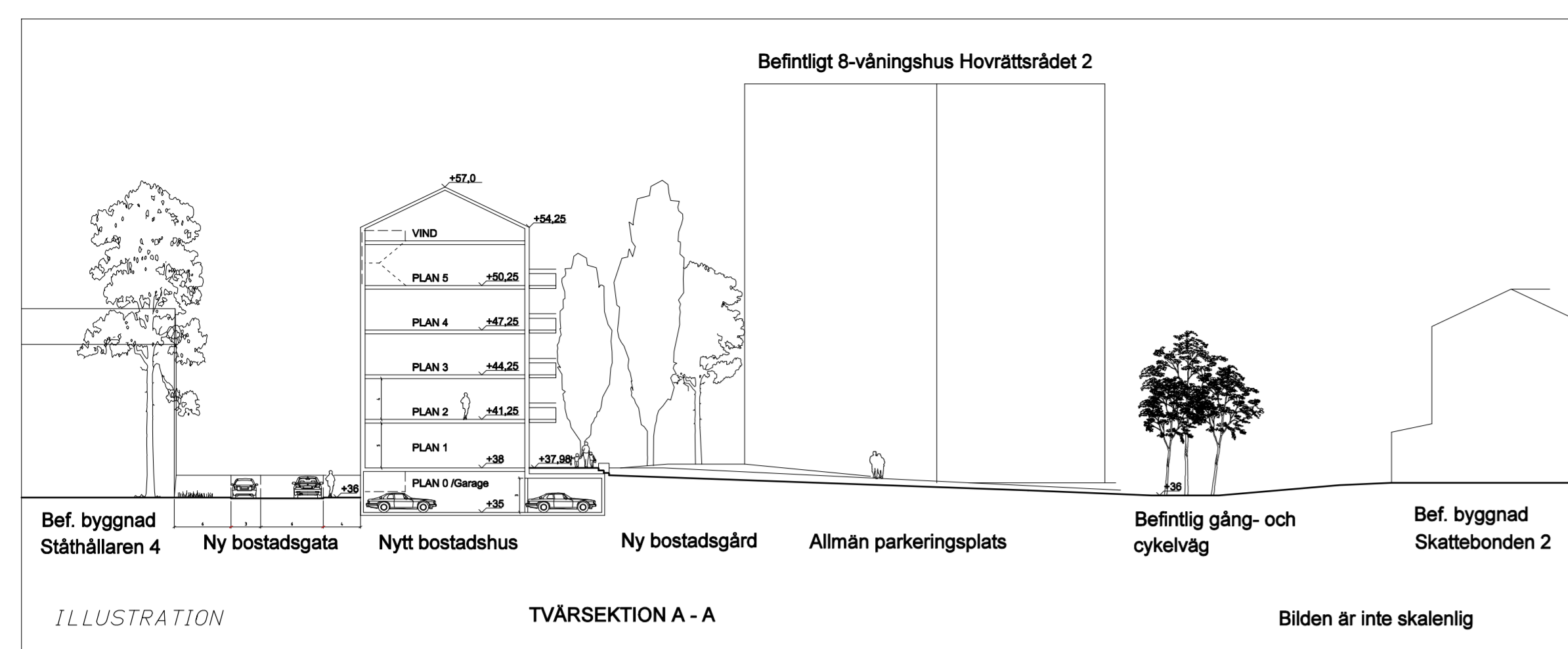
Beroende på tidsåtgången för den fortsatta planprocessen kan tillträde till förskolan ske antingen före eller efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Om tillträde sker innan detaljplanen vunnit laga kraft, och planen senare skulle falla av något skäl, blir förvärvet förgäves. Risker för att detta skulle inträffa måste bedömas som liten mot bakgrund av att detaljplaneprocessen redan har kommit långt. Dessutom är den ekonomiska risken begränsad på grund av den låga köpeskillingen.

Det kan noteras att förvärv eller överlåtelse av fastighet/tomträtt ska, oberoende av belopp, beslutas av styrelsen (arbetsordningen, punkt B.1.3).

Investeringsärende avseende bostadsprojektet Ståthållaren 5 kommer senare att tas upp för beslut i styrelsen.

Bilaga

1. Detaljplanekarta
-



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Utgående gräns

- Användning av mark**
- Allmänna platser
- GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik.
 - PARK: Parkområde.

- Kvartersmark**
- BC: Bostäder. Lokaler för centrumändamål får inrymmas i entréväning. Förskola eller centrumändamål. Omsorgslokaler får inrymmas.
 - SC: Förskola eller centrumändamål. Omsorgslokaler får inrymmas.

- Utnyttjandegrad**
- e 000: Största byggnadsarea i kvm.

- Begränsning av markens bebyggande**
- Marken får inte bebyggas.
 - Marken får inte bebyggas. Mindre komplementbyggnader för förskolans behov får uppföras.
 - Marken får byggas över/under med planterbart bjälklag. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

- Markens anordnande**
- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet.
 - n1: Träd får endast tas ner av åldersskäl eller sjukdom och ska ersättas av motsvarande träd.
 - n2: Bostadsgård ska planteras till minst 50% av gårdsytan.
 - miljö: Miljöstuga med stödmurar får uppföras.
 - gata: Bostadsgata.
 - parkering: Längsgående parkering får anordnas.

- Placering, utformning, utförande**
- <0.0: Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.
 - >0.0: Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
 - 00-00: Minsta respektive största taklutning i grader. Valmade partier får ha en lägre taklutning.
 - v: Högsta antal våningar. Vind får ej inredas för bostäder.
 - p1: Byggnaden ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan.
 - v1: Suterrängvåning får anordnas utöver angivet antal våningar. Fasaderna ska utformas utan synliga elementskarvar.

Terrasser, stödmurar, trappor samt körbar ramp till parkeringsgarage får anordnas på kvartersmark som inte får bebyggas.

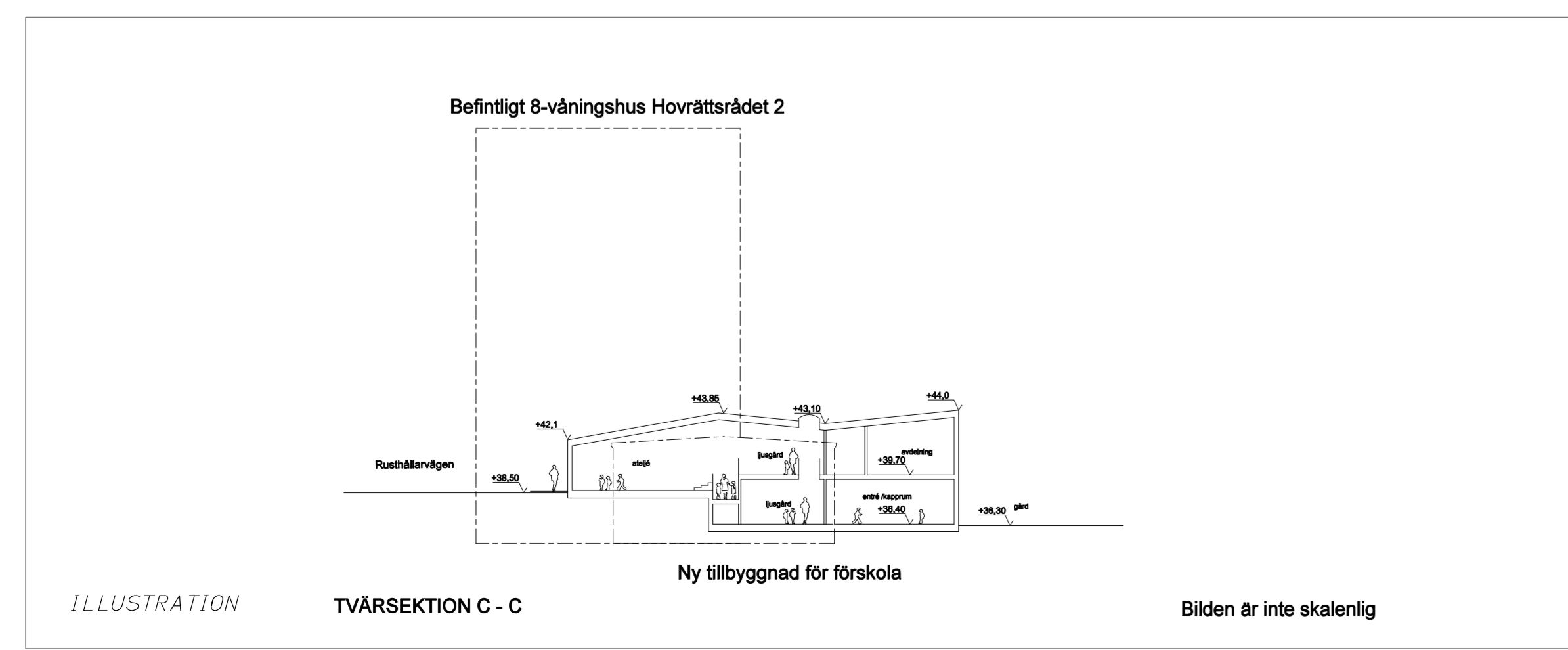
Burspråk, balkonger och skämtak får skjutas ut över angiven byggrätt mot kvartersmark som inte får bebyggas, dock maximalt 2,0 meter.

- Byggnadsteknik**
- +0.0: Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning, pålning, borring eller andra ingrepp.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Marklov krävs för fällning av träd som skyddas genom bestämmelse n1 i planen.



GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detalplan
- Allmän plats-gräns
- Kvarterstraktgräns
- Traktgräns
- Fastighetsområdesgräns
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Byggnad
- Väg / gångbanekant
- Staket
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Sweref99 18 00 i plan och stadens (RH 00) i höjd
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen 2012-11-29

Tomas Silverforsen
Ingenjör



UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- Tvårsektionslinje

Detaljplan för fastigheten Ståthällaren 5 mm i stadsdelen Bagarmossen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2012-12-07

Nina Åman
planchef

Helena Thomann
planarkitekt

godkänd av antagen av laga kraft

Dp 2011-16938-54