

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom fastigheten Blomkronan 2 och inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad med Blomkronan AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Blomkronan AB avseende Blomkronan 2 och del av Hässelby Villastad 28:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 13,4 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Blomkronan AB är tomträtthavare till fastigheten Blomkronan 2 i stadsdelen Hässelby Villastad med adress Blomsterkungsvägen 116. Blomkronan AB fick den 5 mars 2012 markanvisning inom fastigheten Blomkronan 2 och intilliggande del av Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad. Projektet innehåller nybyggnation av ca 30 bostadsrättslägenheter i två tvåvåningshus och ett trevåningshus. Blomkronan 2 är enligt gällande plan

avsedd för centrumbebyggelse och är bebyggd med en butik och grill med parkering. Bolaget önskar förändra användningen och bygga bostäder på Blomkronan 2. Genomförandetiden för den nya detaljplanen är 5 år.

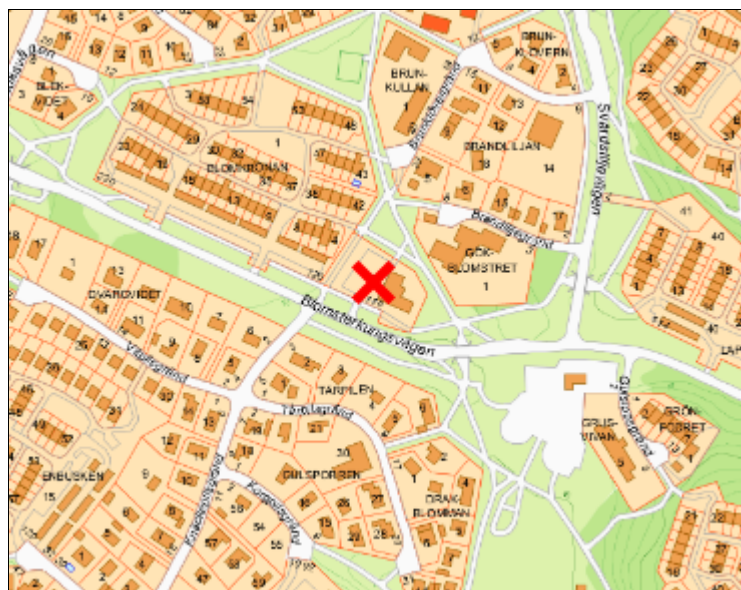
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 13,4 mnkr (värdetidpunkt september 2011). Expertrådet har godkänt ärendet 2011-12-07.

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet som ger ett tillskott av bostadsrätter i ett område där bostadsbebyggelsen främst utgörs av låg småhus- och radhusbebyggelse från 1970-talet. Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbebyggelsen i Stockholm.

Bakgrund till överenskommelsen

Blomkronan AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Blomkronan 2 i stadsdelen Hässelby Villastad med adress Blomsterkungsvägen 116. Blomkronan 2 är enligt gällande detaljplan avsedd för centrumbebyggelse. Fastigheten är bebyggd med en butik och grill med parkering, idag tomställd. Detaljplanen för Blomkronan 2 m m ger möjlighet att förändra markanvändningen och uppföra tre stycken bostadshus med ca 30 bostadsrätter om ca 3 400 kvm ljus BTA. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Detaljplaneområdet markerat med röd streckad linje.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2011-12-15 ca 30 bostadsrättslägenheter till Blomkronan AB och begärde samtidigt planändring av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2012-02-09. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Nästa steg är antagande av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden, vilket preliminärt sker i december 2015.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering föreslås tecknas med Blomkronan AB, nedan kallat Bolaget, för ca 30 bostadsrättslägenheter. Avtalet innehåller överenskommelse om köpeskilling, tid för fastighetsbildning, tillträde och hur ett genomförande av projektet skall ske.

Bolaget ansvarar för uppförandet av alla anläggningar inom kvartersmarken.

Bolaget är dotterbolag till Vestigia Fastigheter AB. Bolaget och Vestigia Fastigheter AB åtar sig gentemot staden ett solidariskt ansvar för samtliga åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen om exploatering.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 400 kr per ljust BTA med en reducering om 4,9 mnkr för inlösen av befintlig tomträtt samt rivning och evakuering.

Delar av fastigheten Blomkronan 2 ska i detaljplanen utgöra allmän platsmark och ska utan ersättning överföras till stadens fastighet Hässelby Villastad 28:1 genom fastighetsreglering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-12-07 (dnr E2010-384-658).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet understiger 10 mnkr varför genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska förvärva marken för 5 400 kr per kvm ljust BTA med värdetidpunkt september 2011, vilket ger en preliminär köpeskilling om ca 18,3 mnkr. Beloppet ska reduceras med 4,9 mnkr för värdet av tomträtten samt kostnader för rivning och evakuering.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida drift- och underhållskostnaderna för staden bedöms bli oförändrade efter ett genomförande.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål och uppfyller även målet att arbeta med många olika typer av bostadsprojekt och en mångfald av aktörer på bygg- och bostadsmarknaden.

Den aktuella exploateringen avser ca 30 lägenheter i bostadsrätt. Bostadsbebyggelsen i området är främst låg småhus- och radhusbebyggelse från 70-talet. Av bostadsbeståndet är 39 % bostadsrätter och 61 % hyresrätter. Andelen bostäder i småhus är 77 % och 23 % i flerbostadshus. Projektet bidrar därmed även till att bygga med olika upplåtelseformer och blandade bebyggelse typer.

Miljö

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenheternas planlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Solstudier av föreslagen disposition erbjuder en gårdsmiljö med goda ljusförhållanden för lek och utevistelse och en variation av lokalklimat.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet består i huvudsak av redan ianspråktagen och hårdgjord mark. Inom området finns ingen värdefull grönyta som tas i anspråk varför ingen grönkompensation utgår.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Blomkronan 2 och inom del av Hässelby Villastad 28:1 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

All planering av den yttre miljön, bl. a entréer i höjd med marknivån, ska ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholm stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Inom gångavstånd finns flera förskolor, fritidshem samt grundskola. Planområdet har nära till naturområden för lek och rekreation. Projektet har en begränsad storlek och innebär att en skyddad bostadsgård som kan nyttjas för lek av barn i området tillkommer.

Tillkommande bostadsbebyggelse förväntas bidra till en ökad upplevd trygghet längs gångstråken.

Konstnärlig utsmyckning

Stadens byggkostnad är mycket liten, varför inget tillräckligt bidrag genereras till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att projektet innebär mycket liten risk. Staden har inga investeringar som kan komma att fördyras. Risken för markföroreningar är mycket liten, inga ledningsflyttar är aktuella och all infrastruktur finns i området.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen som ser positivt på förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett bostadstillskott i området.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Bolaget samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Slut