

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47

Till
Exploateringsnämnden
2021-06-17

Föravtal till exploateringsavtal inom fastigheten Bellmanskällan 11 med Fastighets AB Senator

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal inom fastigheten Bellmanskällan 11 med Fastighets AB Senator.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Fastighets AB Senator önskar göra en planändring inom den egna fastigheten Bellmanskällan 11 i Hägersten. Förslaget medför rivning av den befintliga byggnaden och en utökad bygggrätt med bostäder, tillhörande garage och lokaler. Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till planerad exploatering. Föravtalet säkerställer att stadens kommande utgifter ersätts av den privata exploitören.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bill@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Bakgrund

Fastighets AB Senator, nedan kallat Bolaget, äger fastigheten Bellmanskällan 11 i Hägersten. År 2018 kom Bolaget in med en ansökan om planändring till stadsbyggnadskontoret. Ansökan innehåller en önskan om planändring för att riva den befintliga centrumbyggnad som idag står på tomten och att utöka byggrätten med ny bebyggelse. Centrumbyggnaden inrymmer idag 33 bostäder, garage i två plan samt ett flertal lokaler. Planändringen avser att utöka byggrätten med ökat antal bostäder samt lokaler. Stadsbyggnadskontoret lämnade i november 2019 positivt planbesked och en ny detaljplan ska prövas för fastigheten. En förutsättning från stadsbyggnadskontoret är att centrumfunktionen behålls och utvecklas inom någon del av projektområdet.

Start-PM förväntas tas i stadsbyggnadsnämnden i juni 2021.

Ansökan innehåller inga nya anläggningar på allmän plats men eventuellt kommer en viss del tillskottsmark behöva förvärvas av Bolaget från staden. Det antas även att planen kommer innebära anpassnings-/åtgärdsarbeten på allmän platsmark till följd av exploateringen.



Figur 1. Fastighet Bellmanskällan 11

Föravtal

Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till exploateringsavtal med Bolaget.

Syftet med föravtalet är att med utgångspunkt från planbesked reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I föravtalet anges bland annat att Bolaget bekostar de utrednings- och projekteringsarbete som behövs för detaljplanearbetet, inklusive allmän plats, och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Staden gör bedömningen av behoven. Avtalet reglerar att stadens eget arbete ersätts av Bolaget.

Bolaget kommer även att bekosta den eventuella utbyggnad alternativt upprustning av allmän plats som krävs. Standarden beslutas av staden.

Eventuell ny allmän plats som skapas som en följd av exploateringen ska övergå till staden och kommer överlåtas, utan ersättning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att detta projekt stämmer väl överens med stadens visioner och mål. En ökad exploatering i detta läge genererar en tryggare stadsmiljö och ökad tillgång på service. Detta ligger i linje med stadens önskan om att stärka befintliga värden, så som centrumkvaliteter, och samtidigt öka tillgången på bostäder.

Slut