

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Bibliotekarien 3 med överlåtelse av mark inom Ulvsunda 1:1 och med tomträttsupplåtelse inom Bibliotekarien 3 i Abrahamsberg med Seniorgården AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Bibliotekarien 3 med överlåtelse av mark inom Ulvsunda 1:1 och med tomträttsupplåtelse inom Bibliotekarien 3 i Abrahamsberg med Seniorgården AB

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2010-04-22 att lämna markanvisning för bostäder till Seniorgården AB för ett område vid Arkitektvägen i Abrahamsberg. En del av det markanvisade området låg inom Ulvsunda 1:1 och en del inom Bibliotekarien 3. Bibliotekarien 3 är sedan tidigare upplåten med tomträtt till Abrahamsbergskyrkans församling. Den del som låg inom Ulvsunda 1:1 har sålts och den del som låg inom Bibliotekarien 3, har upplåtits med tomträtt till Seniorgården AB.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 66
Växel 08-508 276 00
erika.montelius@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

En ny detaljplan har tagits fram. Detaljplanen innehåller två byggnader med totalt cirka 30 lägenheter. Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt för seniorboende. Stadens huvudsakliga utgifter består av flytt av transformatorstation och ledningar samt grönskompensation.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2010-04-22 att lämna markanvisning för bostäder till Seniorgården AB, för ett område vid Arkitektvägen i Abrahamsberg. En del av det markanvisade området låg inom Ulvsunda 1:1 och en del inom Bibliotekarien 3. Bibliotekarien 3 är sedan tidigare upplåten med tomträtt till Abrahamsbergskyrkans församling.



Bild 1- Planområdets läge i Abrahamsberg

Del av Ulvsunda 1:1 (del A) har sålts och utgör idag fastigheten Bibliotekarien 6 och den del som låg inom Bibliotekarien 3 (del B), upplåts med tomträtt och utgör idag fastigheten Bibliotekarien 5.

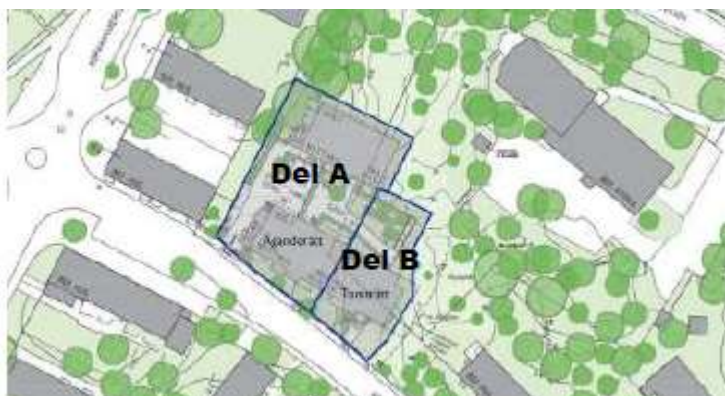


Bild 2- Situationsplan och översiktsplan över de två fastigheterna

Projektbeskrivning och genomförande

För området gällde tidigare detaljplanen Pl 2238, med ändamålet park och allmänt ändamål. Marken ägdes av staden, där fastigheten Bibliotekarien var och är fortsatt upplåten genom tomträtt till Abrahamsbergskyrkans församling. Området utgjordes av kuperad parkmark med blandskog och halvöppen hällmark.

För området har det tagits fram en ny detaljplan Dp 2010-16270. Planens syfte är att tillskapa byggrätt för att möjliggöra uppförande av två byggnader om fyra våningar, ett hus mot Arkitektvägen och ett gårdshus, innehållande cirka 30 lägenheter. Huset mot Arkitektvägen utgörs av två byggnader som uppförts på mark med olika upplåtelseformer, en östra del på tomträtt och en västra del på äganderätt. Gården mellan husen har underbyggts med ett parkeringsgarage.



Bild 3- Två fastigheter har nybildats med olika upplåtelseformer

Inom planområdet fanns tidigare en transformatorstation som flyttats till ett avgränsat område utmed Abrahamsbergsvägen, sydväst om planområdet. Även en klockstapel till Abrahamsbergskyrkan har fått ett nytt läge och en gångstig har förflyttats i sidled.



Bild 4- Nya placeringar av transformatorstation, klockstapel och gångstig

Placering av de nya byggnaderna har medfört påverkan på terrängen och vegetationen, då ett flertal träd inom planområdet har behövt fällas och en del av berghällen har behövt sprängas bort. Som grönkompensationsåtgärd har projektet, tillsammans projekt Diktsamlingen, bidragit till upprustningen av lekplatsen vid Dragontorpet.

Exploateringskontoret anser att gällande detaljplan och projektet i sin helhet är bra då det ger ett tillskott av bostäder inom området. Bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Bibliotekarien 6 (del A) såldes 2015-06-12 och en ny tomträttsupplåtelse tecknades för Bibliotekarien 5 (del B) 2015-03-24 mellan staden och Seniorgården AB. Ett avtal om inskränkning av tomträtten Bibliotekarien 3 har tecknats mellan staden och tomträttshavaren, Abrahamsbergskyrkans församling.

Måluppfyllelse

Målet att skapa fler bostäder i goda kollektivtrafiklägen i Stockholm har uppfyllts och även målet med blandade upplåtelseformer för lägenheter i flerbostadshus uppfylls. Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån vision och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

För planområdet gällde tidigare en detaljplan som angav park och allmänt ändamål för området. Den nya detaljplanen innebär att cirka 30 nya bostadsrättslägenheter har kunnat uppföras. Projektet tog befintlig parkmark i anspråk bestående av träd och växter, naturstig och olika anläggningar. Anläggningarna och naturstigen har flyttats i samband med projektet. Området tillhör inte någon utpekad grönstruktur och utgör inte heller någon särskilt känsligt område. Marken bedöms ha ringa värde för rekreation.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till cirka 11,5 mnkr. Utgifterna avser främst flytt av transformatorstation, grönkompensation, projekterings- och personalkostnader.

En del av marken har upplåtits med tomträtt och en del av marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till

33,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen. Genomförandebeslut togs på 9,6 mnkr. Avvikelsen från taget genomförandebeslut beror främst på fördyrande omständigheter vid flytt av transformatorstation och att grönkompensationen genomfördes under 2022-2023 då bland annat inflationen och materialkostnader ökat.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till cirka 200 tkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till cirka 380 tkr per år. Intäkterna för tomträttsavgälder ligger på 43,5 tkr per år. Vid ny avgäldsperiod 2025-04-01 hamnar tomträttsavgälden på 95,5 tkr per år.

Riskfaktorer

Projektet har inte innehållit några större riskfaktorer.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut