

Handläggare: Margareta Catasús
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 62
e-mail: margareta.catasus@gfk.stockholm.se

2002-11-28

Dnr: 1997-1699-52

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheterna
Kålgården 1, Tapetrabatten 3 och blivande Tapetrabatten 5
i Hässelby Gård med Skanska och Svenska Bostäder.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med Skanska avseende Tapetrabatten 3 och blivande Tapetrabatten 5 samt med Svenska Bostäder avseende Kålgården 1. Köpeskillingen för överlåtelse av blivande Tapetrabatten 5 till Skanska uppgår till 3 948 000 kr.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för att genomföra projektet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnberg

Tf

SAMMANFATTNING

Skanska avser att uppföra nya bostäder i kvarteren Tapetrabatten och Kålgården i stadsdelen Hässelby Gård. Projektet genomförs i samarbete med Svenska Bostäder som är tomträtthavare till Kålgården 1. Tapetrabatten 3 innehas med tomträtt av Skanska. I projektet ingår också en utnyttjad garagetomt i västra delen av kvarteret Tapetrabatten, blivande Tapetrabatten 5. För denna del har Skanska och Stockholms stad genom gatu- och fastighetskontoret träffat en överenskommelse om köpeavtal. Avtalet godkändes för sin del av expertrådet 14 februari 2000, dnr 2000-385-719.

I överenskommelse om exploatering för Tapetrabatten 3, blivande Tapetrabatten 5 och Kålgården 1 regleras hur och vad som skall byggas inom de upplåtna och överlåtna markområdena. Skanska och Svenska Bostäder åtar sig att följa stadens program som finns kring ekologi, energiförsörjning, dagvatten och utemiljö. Överenskommelser och övriga avtal innehåller sedvanliga villkor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

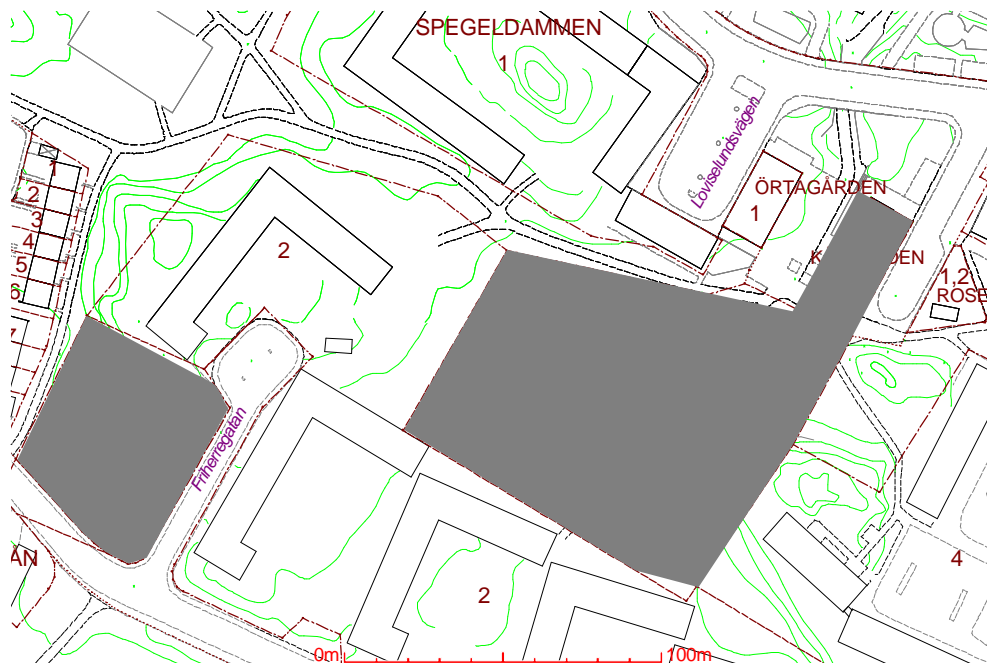
Projektet omfattar flera fastigheter.

Tapetrabatten 3, där skolpaviljonger och ett fritidshem tidigare funnits innehas av Skanska med tomträtt, efter överlåtelse från SISAB år 2000.

Blivande Tapetrabatten 5, en outnyttjad garagetomt, markanvisades till Skanska i augusti 2000. Enligt markanvisningsavtalet (2000-09-29) skall marken överlätas. I överenskommelsen om exploatering regleras priset på blivande Tapetrabatten 5 till 2 400 kr/m² BTA, totalt 3 948 000 kr.

Kålgården 1 innehas av Svenska Bostäder AB med tomträtt. På fastigheten finns en tvättstuga som avses rivas.

I projektet ingår även en angränsande lokalgata och gångtorg vid Kålgården 1.



Ny detaljplan

En ny detaljplan har arbetats fram av Skanska, Svenska Bostäder, stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret. Detaljplanen möjliggör uppförande av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus. På fastigheten Tapetrabatten 3 placeras två byggnader med ca 40 lägenheter i tomtens östra del med bostadsrätt och på den tidigare garagetomten placeras ytterligare ett bostadshus med ca 20 lägenheter med bostadsrätt. På fastigheten Kålgården 1 uppförs ett flerbostadshus med ca 20 lägenheter för seniorboende med hyresrätt. De nya bostadshusen uppförs i fyra våningar med hiss och samtliga lägenheter blir tillgängliga för funktionshindrade.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände remissvar till program för ny detaljplan för del av Tapetrabatten m m den 23 januari 2001.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2002-06-13 detaljplan för del av kv Tapetrabatten mm, Dp 1999-05759-54.

Planen är överklagad till regeringen av närboende till f d garagetomten. Regeringens beslut kommer att vinna laga kraft samma dag som beslutet tas. Om regeringen skulle avvisa besvären kan fastighetsbildning ske direkt efter regeringens beslut och bygglov kan meddelas. Regeringen avser ta beslut i ärendet 19 december 2002.

Miljöförhållanden

Markradonundersökningar har utförts och marken klassas som normalradonmark för samtliga byggnader. Grundkonstruktionen ska utföras s k radonskyddande. Med hänsyn till befintliga markförhållanden kommer troligen anslutning till allmänna ledningsnätet att behövas för omhändertagande av dagvatten.

Överenskommelser om exploatering

I överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse för Tapetrabatten 3 regleras hur och vad som skall byggas inom det upplåtna markområdet. Skanska förbinder sig att projektera, utföra och bekosta den gång- och cykelväg som angivits med x i detaljplanen, Dp 1999-05759-54. Skanska åtar sig att följa stadens program som finns kring ekologi, energiförsörjning, dagvatten och utemiljö. Överenskommelsen följer den mall som tillämpas av kontoret (se bilaga 1).

I överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark för blivande Tapetrabatten 5 regleras hur och vad som skall byggas inom det överlåtna markområdet. Skanska åtar sig att följa stadens program som finns kring ekologi, energiförsörjning, dagvatten och utemiljö. Överenskommelsen följer den mall som tillämpas av kontoret (se bilaga 2). Expertrådet godkände ärendet 14 februari 2000, dnr 2000-385-719.

I överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse för Kålgården 1 regleras hur och vad som skall byggas inom det upplåtna markområdet. Svenska Bostäder åtar sig att följa stadens program som finns kring ekologi, energiförsörjning, dagvatten och utemiljö. Överenskommelsen följer den mall som tillämpas av kontoret (se bilaga 3).

Tilläggsavtal för bostadsändamål och ändrad avgäld kommer att tecknas med tomträttsinnehavarna.

Konsekvenser av projektet

Parkmarken utvidgas vid garagetomten och vid gångtorget för att befintliga gångvägar i första hand ska ligga på parkmark. Ingen parkmark tas i anspråk för den nya bebyggelsen. De stora träden i området har inmätts och stora träd som står nära de nya byggnaderna föreslås få bevarandebestämmelse i detaljplanen. Denna del av Hässelby gård är väl försedd med grönområden och i anspråktagande av den outnyttjade garagetomten inkräktar inte på någon förbindelse mellan grönområdena.

Torgytan väster om kv Kålgården är i dåligt skick och markbeläggning och belysningsstolpar kommer att åtgärdas. Lokalgatan öster om kv Kålgården ges ny

asfaltbeläggning. Skoltomten (Tapetrabatten 3) har länge stått övergiven och tillför inget positivt till området.

För kvarteret Tapetrabatten tillgodoses bilplatsbehovet på tomtmark och för fastigheten Kålgården 1 behålls befintlig parkering på lokalgatan.

Huvuddelen av bostäderna i Hässelby gård upplåts med hyresrätt (89 %) och endast 4% upplåts med bostadsrätt. Resterande 7 % är småhus med äganderätt. (Källa: USK september 2002) Genom denna exploatering medverkar staden till att nå målsättningen att varje bostadsområde ska innehålla en önskvärd blandning av olika upplåtelseformer.

Det närliggande Hässelby gårds centrum får ett välbehövligt tillskott i form av ökat underlag för handel och service.

Ekonomi

Utöver grundläggningsbidrag och anslutningsavgifter till nybebyggelsen, avser staden att bekosta upprustning av gångtorget (väster om Kålgården) samt ny beläggning på stickgatan från Loviselundsvägen (öster om Kålgården). Projektet kommer att genomföras på sedvanligt sätt där gatu- och fastighetskontoret handlar upp aktuella entreprenader.

Stadens intäkter	(kapitaliserade tomträttsavgälder)	4,3 mnkr
	(köpeskilling)	3,9 mnkr
Stadens investeringskostnader		3,2 mnkr

Projektet beräknas ge ett överskott på ca 5 mnkr. Stadsdelsförvaltningens drifts- och underhållskostnader påverkas inte av projektet.

Kontoret tar beslut om genomförande på delegation eftersom investeringskostnaderna understiger 5 mnkr.

Genomförande och tidplan

Skanska ansvarar för åtgärder inom kvarteret Tapetrabatten. Svenska Bostäder ansvarar för åtgärder inom kvarteret Kålgården. Gatu- och fastighetskontoret ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Skanska uppför även bebyggelsen på Kålgården 1 på uppdrag av Svenska Bostäder.

Om regeringen skulle avvisa planbesvaren kan fastighetsbildning ske direkt efter regeringens beslut och bygglov kan meddelas. Möjlig byggstart är våren 2003, med inflyttning under 2004. Stadens upprustning av intilliggande gångtorg och stickgata genomförs under 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Överenskommelserna om exploatering med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark innehåller sedvanliga villkor och leder sammantaget till att staden får sina önskemål tillgodosedda och ej riskerar att göra någon förlust i exploateringen. För genomförande av projektet behöver kontoret teckna tilläggsavtal för tomträtten på Kålgården 1, tilläggsavtal för tomträtten på Tapetrabatten 3 samt köpeavtal och köpebrev för överlåtelse av blivande Tapetrabatten 5. Överenskommelser om exploatering och avtal biläggs detta utlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelser om exploatering samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för att genomföra projektet. Överenskommelser och övriga avtal innehåller sedvanliga villkor.
SLUT