



Anna Haraldsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-09-17

Exploateringsavtal för bostäder och konferens med Ulvsunda Slott AB inom kvarteret Ulvsunda slott i stadsdelen Ulvsunda samt köpeavtal för försäljning av del av Ulvsunda 1:3 till Ulvsunda Slott AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal för bostäder med Ulvsunda Slott AB inom kvarteret Ulvsunda Slott i Ulvsunda.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal för kontor och konferensverksamhet med Ulvsunda Slott AB inom kvarteret Ulvsunda Slott i Ulvsunda.
3. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal för del av fastigheten Ulvsunda 1:3 med Ulvsunda Slott AB inom kvarteret Ulvsunda Slott i Ulvsunda.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal, samt vidta de åtgärder som erfordras för marköverlåtelsens fullföljande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Bilaga 1: Exploateringsavtal bostäder

Bilaga 2: Exploateringsavtal kontor och konferens

Bilaga 3: Köpeavtal

Sammanfattning

Bolaget Ulvsunda Slott AB önskar utveckla den av bolaget ägda fastigheten Ulvsunda Slott 1. Bland annat planeras nybyggnation av åtta friliggande villor, ca 60 radhus samt en mindre konferensanläggning. Med anledning av detta har en detaljplan, Dp 2006-06219-54, upprättats vilken avses antagas i Stadsbyggnadsnämnden den 8 oktober 2009. För genomförandet av detaljplanen erfordras försäljning av ca 1 500 kvm av stadens fastighet Ulvsunda 1:3. Ärendet om försäljning behandlades i expertrådet den 19 augusti 2009, Dnr 2009-381-786. Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreliggande tjänsteutlåtande och uppdrar kontoret att teckna exploaterings- samt köpeavtal med bolaget Ulvsunda Slott AB.

Bakgrund

Ulvsunda Slott (fastigheten Ulvsunda Slott 1) från 1600-talet är en av Västerorts absolut mest bevarandevärda historiska miljöer. En omfattande upprustning har skett de senaste åren. Slottet nyttjas för konferenser m m. Slottsparken har varit öppen för allmänheten på oklara villkor ända sedan landstinget sålde fastigheten. I och med detaljplanen återfår slottet sin historiska kontakt med vattnet. Ny parkmark överlämnas till staden och man kan genom avtal få de oklara frågorna om allmänhetens tillgänglighet till slottsparken m.m. utklara.



Bild 1: Röd ring markerar fastigheten Ulvsunda Slott 1

Vidare möjliggörs nya bostäder i den södra delen av fastigheten Ulvsunda slott 1 liksom att säkerställa tillgängligheten för allmänheten till delar av slottsparken, som upprustas bl.a. med återställd vattenkontakt. Margretelundsvägen flyttas till söder om slottet vilket innebär att marken kring slottet och kanalen blir ett attraktivt parkområde.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden svarade på och tillstyrkte stadsbyggnadsnämndens remiss på programsamrådet den 2007-04-19 samt planremissen 2009-06-15.

Förslag till exploateringsavtal och köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till två exploateringsavtal samt ett köpeavtal, vilka har godkänts av köparen. Förslag till köpeavtal och exploateringsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1-3.

- markförsäljning

För att möjliggöra utbyggnad av en mindre konferensanläggning enligt detaljplanen för kv Ulvsunda Slott erfordras att staden säljer ca 1 500 kvm av fastigheten Ulvsunda 1:3. Markområdet som avses säljas till exploatören, utgörs idag av en del av Margretelundsvägen samt en mindre del parkmark. Vidare skall en mindre del av fastigheten Ulvsunda 1:1, som i dagsläget utgörs av ett dike, regleras in i den av bolaget ägda fastigheten Ulvsunda Slott 1. Parterna har kommit överens om en köpeskilling, avseende markförsäljningen, om 1,8 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E07-384-725 , som behandlades den 19 augusti 2009.

- markföroreningar

För exploatörens fastighet, Ulvsunda Slott 1 ansvarar exploatören själv för arbeten och kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Om det skulle påvisas att det finns markföroreningar de markområden som staden säljer till exploatören står staden för erforderlig hantering av dessa, i den omfattning som krävs, för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

-Ledningar

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till fastigheten varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs. Det finns dock ledningar som behöver läggas om. Exploatören står för samordning och genomförande samt bekostar omläggning av samtliga ledningar som krävs för detaljplanens genomförande.



-Parkmark

Ett servitutsavtal som säkerställer allmänhetens tillträde till slottsträdgården tecknas och ligger som bilaga till ett av exploateringsavtalen. Vidare avser exploatören att sköta drift och underhåll av parkmarken (allmän plats) mellan slottsfastigheten och Ulvsundasjön. Ett skötsel/brukaravtal skall upprättas och tecknas med anledning av detta mellan exploatören och Bromma Stadsdelsförvaltning.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen ska tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 8 oktober 2009. Efter laga kraftvunnen detaljplan kan exploateringsarbetena påbörjas vilket omfattar ny dragning av Margretelundsvägen, ny signalreglerad korsning på Ulvsundavägen, parkupprustning samt nybyggnation av bostäderna samt konferensanläggningen. Exploatören svarar för all byggnation inom kvartersmark, ny dragning av Margretelundsvägen, byggnation av ny bro över Lillsjökanalen samt upprustning den av parkmark som skall överlämnas till staden. Om detaljplanen vinner laga kraft utan överklagande kan byggstart ske under kvartal 4 2009. Staden projekterar, upphandlar och anlägger de åtgärder som behöver utföras på Ulvsundavägen, bl.a. flytt av signalreglerad korsning. Staden ansvarar vidare för upprustningen av parkmarken mellan Ulvsunda Slott 1 och Ulvsundasjön. Ovanstående åtgärder bekostas av exploatören via exploateringsbidrag och staden fakturerar exploatören löpande för exploateringsarbetena. Genomförandebeslut avses kunna tas på delegation.

Konsekvenser

-Ekonomi

Exploatören förvärvar del av fastigheten Ulvsunda 1:3 för en överenskommen köpeskilling om 1,8 miljoner kronor. Exploatören bär alla kostnader, förutom omhändertagande av förorenade massor i den mark som staden säljer till bolaget, förenade med exploateringen. Projektet förväntas därmed inte medföra några konsekvenser för staden.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att detaljplanen uppfyller stadens mål med avseende på bostäder och parkändamål. Projektet bidrar till en vacker parkmiljö tillgänglig för allmänheten inom och omkring slottsfastigheten samt villor och radhus i en ytterst attraktiv och citynära miljö.



Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till exploaterings- samt köpeavtal och uppdrar kontoret att teckna erforderliga avtal för exploateringens genomförande.

Slut