

Handläggare
Caroline Svärd
08-508 266 22**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheterna Mariehäll 1:10 och Mariehäll 1:62 med Veidekke Bostad AB, Lilla Kratsboda AB, Ardea Väst ekonomisk förening samt Ardea Syd ekonomisk förening.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom fastigheten Mariehäll 1:10 samt Mariehäll 1:62 till Veidekke Bostad AB, Lilla Kratsboda AB, Ardea Väst ekonomisk förening samt Ardea Syd ekonomisk förening med en försäljningsinkomst om ca 66 mnkr och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 22
Växel 08-508 276 00
caroline.svard@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade i september 2010 att markanvisa del av Mariehäll 1:10 till Veidekke Bostad AB för bostäder. Ett förslag till överenskommelse om exploatering mellan Staden och Veidekke Bostad AB med dotterbolag har tagits fram och godkänts av bolagen. Överenskommelsen innebär bl. a att bolagen förvärvar ca 1920 kvm av stadens fastighet Mariehäll 1:10 och Mariehäll 1:62 mot en preliminär köpeskilling om ca 66 mnkr.

Detaljplanearbete pågår och beslut om antagande planeras tas på stadsbyggnadsnämndens sammanträde i november 2016. Detaljplaneförslaget medger byggnation av totalt ca 107 lägenheter inom stadens mark samt intilliggande fastighet Minnet 4 som ägs av Veidekke Bostad AB genom dotterbolag.

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.

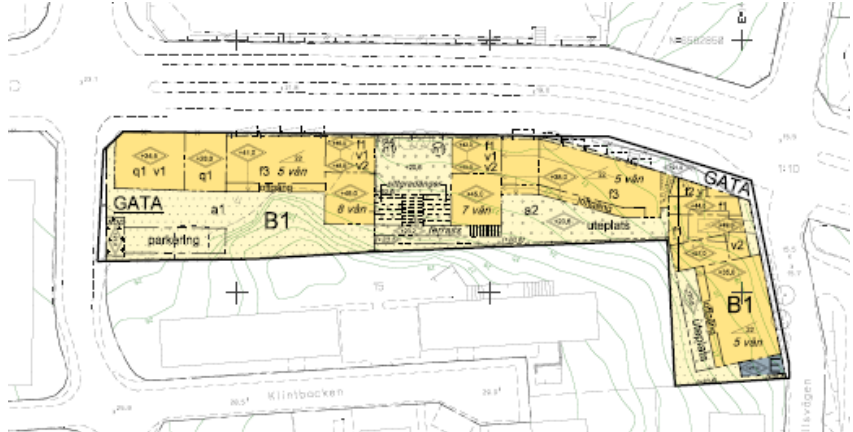
Försäljningsinkomster beräknas till ca 66 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-08-18 (dnr E2008-384-823) vad gäller bostadsändamål samt 2016-03-03 (dnr E2016-00336) för lokaler.

Bakgrund

I september 2010 fattade exploateringsnämnden beslut om att markanvisa del av Mariehäll 1:10 till Veidekke Bostad AB (bolaget) för bostadsbebyggelse. Staden åtog sig samtidigt att flytta en befintlig nätstation inom Mariehäll 1:62 för att kunna genomföra projektet.

Under planprocessens gång förvärvade bolaget fastigheten Minnet 4 som delvis är bebyggd och som ligger intill det markanvisade området. Planarbetet utvidgades då till att även omfatta Minnet 4. Det aktuella förslaget till ny detaljplan samt förslag till överenskommelse om exploatering berör därför utöver del av Mariehäll 1:10 och Mariehäll 1:62 även fastigheten Minnet 4.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området:



Detaljplan för del av fastigheten Mariehäll 1:10 mm vid korsningen Bällstavägen – Mariehällsvägen i stadsdelen Mariehäll, Dp 2011-22001.

Beslut om antagande planeras vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde i november 2016.

Planområdet ligger invid Bällstavägen i Mariehäll i Bromma och är idag planlagt som naturmark samt för nätstation. Planerad bebyggelse rymmer ca 107 lägenheter samt lokaler för handel eller annan verksamhet i bottenvåningarna mot Bällstavägen.



Illustration ur planbeskrivningen

Parallellt med planarbetet för detta projekt har en ny detaljplan tagits fram för bostadsändamål på motsatt sida Bällstavägen, inom den privatägda fastigheten Alphyddan 11. De båda bostadsprojekten föranleder en ombyggnad av Bällstavägen, ungefärligen på sträckan mellan Kratsbodavägen och Mariehällsvägen. Gatuombyggnaden bekostas av staden och finansieras genom markförsäljning inom ramen för detta projekt,

exploateringsbidrag från bolaget för den del av projektet som ligger inom Minnet 4 samt exploateringsbidrag från fastighetsägaren till Alphyddan 1. Kostnaderna uppskattades i kostnadsläge 2014 preliminärt uppgå till ca 5 mnkr. Kontoret har tidigare, inom ramen för delegationsordningen, tecknat exploateringsavtal med ägaren till Alphyddan 1 i samband med antagande av den detaljplanen.

Exploateringskontoret har tagit fram ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2010, se nedan.

Tidigare beslut

Följande nämndbeslut har hittills fattats i ärendet:

2010-09-28, Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till Veidekke Bostad AB (ExplN).

2012-03-08, Startpromemoria för planläggning av fastigheten Mariehäll 1:10 vid kvarteret Minnet i stadsdelen Mariehäll (SBN)

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, vilket godkänts av bolaget. Nedan följer en sammanställning av de viktigaste punkterna i avtalet.

Markägande

Fastigheten Minnet 4 ägs av Lilla Kratsboda AB (org.nr. 769623-7390), Ardea Väst ekonomisk förening (769623-7366) och Ardea Syd ekonomisk förening (769623-7390) vilka är dotterbolag till och/eller kontrolleras av Veidekke Bostad AB.

Markförsäljning

Staden ska efter fastighetsbildning överlåta med äganderätt till Lilla Kratsboda AB, Ardea Väst ekonomisk förening och Ardea Syd ekonomisk förening ett område om cirka 1920 kvadratmeter bestående av fastigheten Mariehäll 1:62 samt del av Mariehäll 1:10 för 6250 kr per kvm ljus BTA byggrätt i prisläge juni 2010. Uppräknat till dagens prisnivå motsvarar det ca 66 mnkr.

Exploateringsbidrag

Bolagen betalar ett exploateringsbidrag till staden för ombyggnad av gatan för den del av gatuombyggnaden som avser Minnet 4.

Bolagen ska stå för 15 % av den faktiska kostnaden för utredning, projektering samt ombyggnad av gatan och staden för 35 %. Resterande 50 % av kostnaderna finansieras genom exploateringsbidrag från projektet inom Alphyddan 11.

Säkerhet

Veidekke Bostad AB åtar sig i avtalet solidariskt ansvar med övriga parter (dotterbolaget Lilla Kratsboda AB, och de ekonomiska föreningarna Ardea Syd och Ardea Väst) för fullföljande av avtalets förpliktelser.

Flytt av nätstation

Staden svarar för kostnader för projektering och flytt av Ellevios nätstation med tillhörande ledningar från Mariehäll 1:62 till föreslagen placering enligt Detaljplanen. Staden bekostar även den tillfälliga nätstationen som krävs för flytten.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för exploatering inom Stockholm stad. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-08-18 (dnr E2008-384-823) vad gäller bostadsändamål samt 2016-03-03 (dnr E2016-00336) för lokaler.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6250 kr per kvm ljus BTA i prisläge juni 2010. Uppräknat till dagens prisnivå motsvarar det ca 66 mnkr. Staden kommer även få intäkter till följd av exploateringsbidrag från Bolagen samt från bostadsprojektet inom Alphyddan 11.

Stadens utgifter i projektet består av del av kostnaderna för ombyggnad av Bällstavägen, flytt av nätstation med tillhörande ledningar, kostnader för grönkompensation samt kontorets nedlagda arbetstid. Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggstart för bostadsprojektet kan tidigast ske år 2017 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft direkt efter antagande. Byggstart är också beroende av samordning med bostadsprojektet inom Alphyddan 11.

Risker och osäkerheter

Byggstart för bostäderna beror på när detaljplanerna vinner laga kraft och när byggherren kan påbörja sin byggnation. Gatuombyggnaden behöver genomföras i etapper vilket kan komplicera utbyggnaden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.

Miljö

Större delen av planområdet består av naturmark, ett relativt brant norrsluttning mot Bällstavägen, som inte bedöms ha särskilda ekologiska värden eller höga värden för friluftslivet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I genomförandebeslutet (gemensamt med projektet Alphyddan 11 enl ovan) avsätts medel för grönkompensationsåtgärder.

Åtgärderna avser i första hand att stärka de rekreativa värdena i parkområdet norr om kv Alphyddan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Detta enligt den markanvisningspolicy som gällde vid tidpunkten för markanvisning.

Tillgänglighet

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på barn.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden. Försäljning sker efter det att detaljplan vunnit laga kraft, nätstationen flyttats och fastigheten har bildats.

Kontoret anser att förslaget är bra då det ger ett tillskott på bostäder i ett attraktivt läge med god kollektivtrafik.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Slut