

Handläggare
Lukas Kvarfordt
08-508 876 09**Till**
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheterna Masugnen 5 och Masugnen 7 i Ulvsunda industriområde med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och JM AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom Masugnen 5 med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom Masugnen 7 med JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 09
Växel 08-508 276 00
lukas.kvarfordt@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Förslag till detaljplan, Dp 2011-04316-54, finns framtagen för fastigheterna Masugnen 5 och Masugnen 7 och medger byggrätter till ca 370 lägenheter i två huskroppar samt anläggandet av nya allmänna gator och parkmark.

Fastigheterna Masugnen 5 och Masugnen 7 ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB respektive JM AB, nedan kallade **Bolagen**,

Exploateringsavtal finns upprättade med Bolagen, avseende anläggandet och överlämnandet av allmän platsmark till staden.

Bolagen ska ombesörja och bekosta projektering och byggande av allmän platsmark i form av gator, park och promenadstråk längs Bällstaviken samt återställnings och anpassningsarbeten.

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.

Bakgrund till exploateringsavtalet

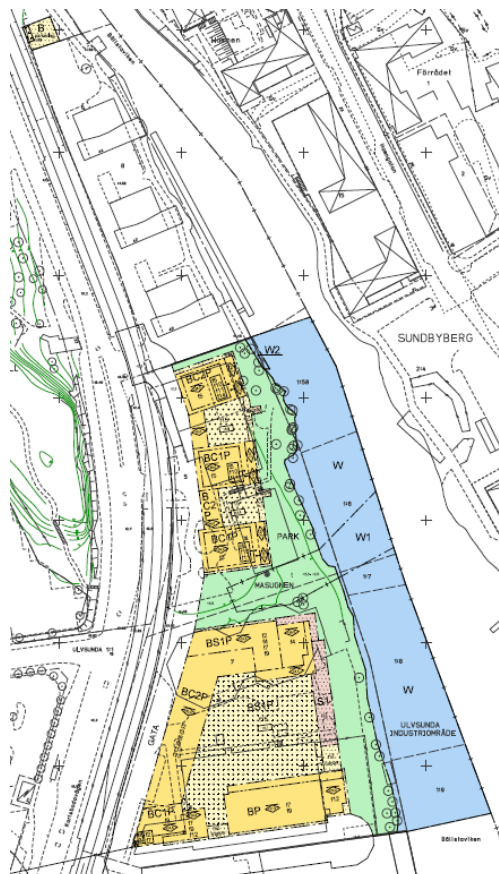
Förslag till detaljplan, Dp 2011-04316-54, finns framtagen. Syftet med detaljplanen är att omvandla mark med verksamheter och kontor till en del av en blandad stad med cirka 370 nya bostäder i två huskroppar, lokaler i bottenvåningar, en förskola om fyra avdelningar och park. Idag står tre kontorshus på fastigheterna som ägs av Bolagen.

Syftet är också att tillgängliggöra strandområdet och Bällstaviken för allmänheten genom en sammanhängande strandpark med gångstråk. Kopplingarna till omkringliggande stadsdelar stärks för att skapa en mer integrerad och tryggare stadsdel. Mark reserveras även för en gång- och cykelbro över Bällstaviken till Sundbyberg, vilket ger möjlighet att anlägga en sådan i framtiden.

I planområdets södra del finns det planerat en ny lokalgata som kan försörja Masugnen 7 men också den kommande bebyggelsen på stadens fastighet Masugnen 1.



Aktuellt Planområde



Del av plankarta från den föreslagna detaljplanen

Tidigare beslut

Detaljplanen har varit på samråd och utställning vid ett tidigare tillfälle. Detta ärende är första redovisningen till exploateringsnämnden.

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB som är lagfaren ägare till Masugnen 5 samt ett exploateringsavtal med JM AB som är lagfaren ägare till Masugnen 7.

Bolagen ska ombesörja och bekosta projektering och byggande av allmän platsmark i form av gator, park och promenadstråk längs Bällstaviken samt återställnings och anpassningsarbeten. Anläggningarna på allmän platsmark ska överlämnas till staden och överföras till Stadens stamfastighet i området.

En mindre del av den privatägda fastigheten Masugnen 8 som idag används för parkering är i den föreslagna detaljplanen planerad som gata. Masugnen 8 kompenseras för detta med motsvarande yta för parkering i den norra delen av planområdet. Exploateringskontoret avser att teckna avtal med ägaren av Masugnen 8 om fastighetsreglering av dessa ytor.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens kostnader i projektet bedöms understiga 10 mnkr och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området, anläggning av ny allmän platsmark inom fastigheterna och återställnings- och anpassningsarbeten utanför fastigheterna Masugnen 5 och Masugnen 7 bekostas av Bolagen. De framtida driftkostnaderna påverkas marginellt.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostäder

Projektet skapar cirka 370 nya bostäder i området.

Miljö

Bolagen ansvarar för sanering av eventuella markföroreningar inom området.

Grönytor

Projektet skapar nya park- och grönytor i området och tillgängliggör Bällstaviken för allmänheten.

Barn

Projektets behov av förskolor tillgodoses med en planerad ny förskola om 4 avdelningar inom Masugnen 7.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2018.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2019.

Kommunikation

Kontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Exploateringskontorets sammanfattade bedömning

Projektet är en del av utvecklingen av Mariehäll och Ulvsunda Industriområde enligt Översiktsplanen för Stockholms stad. Planförslaget tillför nya bostäder, park och strandpromenad och Exploateringsavtalet säkerställer att allmän platsmark anläggs och överlämnas till staden på tillfredställande sätt.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
2. Exploateringsavtal med JM AB.