



Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 50826081
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se
Dnr 99-410-3609

2001-08-08

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Godkännande av överenskommelse om exploatering och köpeavtal
avseende fastigheten Rödbby 3 i Kista.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner mellan kontoret och Folkhem AB upprättad överenskommelse om exploatering samt upprättat köpeavtal och ger kontoret i uppdrag att genomföra köpet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Fastigheten Rödbby 3 i Kista markanvisades till Folkhem 2 maj 2000 för byggnation av studentbostäder. Rödbby 3 skulle enligt den första överenskommelsen upplåtas med tomträtt, men bolaget vill nu istället köpa fastigheten. En ny detaljplan är framtagen vilken ger rätt att bygga 1200 kvm BTA (kvadratmeter bruttoarea) bostäder i två byggnader om två våningar. Kontoret har tecknat förslag till överenskommelse om exploatering med Folkhem, innehållande ett köpeavtal. Köpeskillingen uppgår till 1 440 000 kronor för Rödbby 3. I överenskommelsen om exploatering, mellan Folkhem och staden, regleras att bolaget skall bygga studentbostäder som skall uthyras till studerande. Folkhem avser försälja Rödbby 3 till en stiftelse (KFUM i Bromma), som skall äga studentbostäderna men som avser att uthyra dessa till Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB).

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner mellan kontoret och Folkhem AB upprättad överenskommelse om exploatering samt upprättat köpeavtal och ger kontoret i uppdrag att genomföra köpet.

UTLÅTANDE

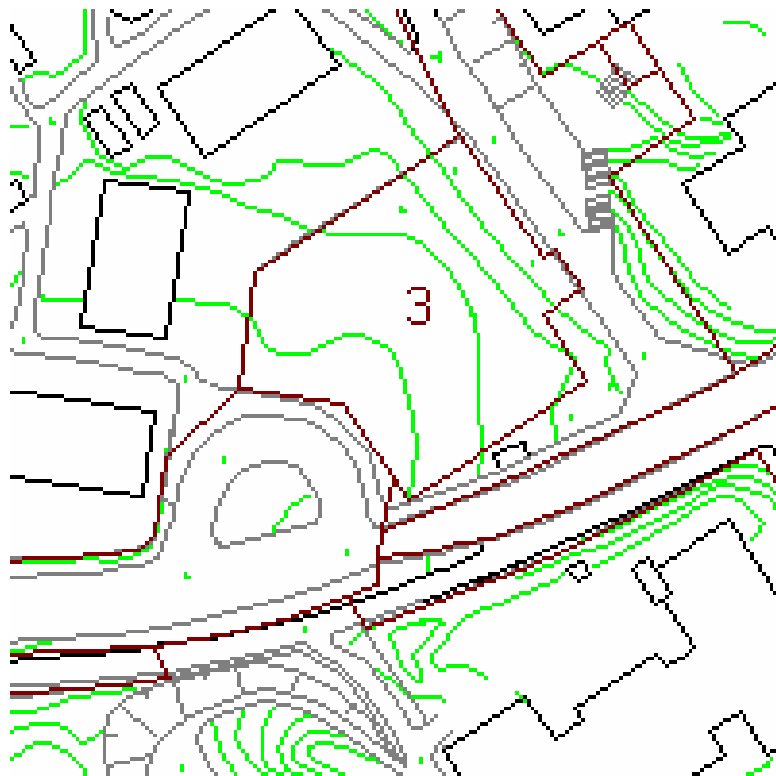
Bakgrund

Fastigheten Rödby 3 i Kista markanvisades till Folkhem 2 maj 2000 för byggnation av studentbostäder. Markanvisningen skedde efter inbjudan till ca 20 byggherrar att inkomma med förslag på planerad bebyggelse och ett anbud för byggrätten. Samtliga 7 inkomna anbud understeg den kapitaliserade avgälden för bostäder. Folkhems utbyggnadsförslag befanns av kontoret och av stadsbyggnadskontoret vara det mest lämpade för Rödby 3. Kontoret kom överens med Folkhem att marken skulle upplåtas med tomträtt efter framtagande av ny detaljplan för området.

Ny detaljplan

En ny detaljplan har arbetats fram av Folkhem, stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret. Detaljplanen innebär att Rödby 3 kan bebyggas med två huskroppar i två plan, innehållande ca 1200 kvm BTA (kvadratmeter bruttoarea) bostäder. Detaljplanen reglerar inte att Rödby 3 skall bebyggas endast med studentbostäder, utan bara bostäder generellt. Folkhems projekt är beräknat att innehålla 960 kvm BTA bostäder (27 studentbostäder samt gemensamhetsutrymmen mm.)

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2001-05-17. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen av de närboende och har ännu inte fastställts.



Rödby 3, på Jyllandsgatan i Kista.

Överenskommelse om exploatering

Under utarbetandet av en överenskommelse om exploatering mellan Folkhem och staden, framkom att bolaget ville köpa fastigheten hellre än att den skall upplåtas med tomträtt. Efter förhandlingar accepterade Folkhem en köpeskilling om 1500 kr/kvm BTA. Köpeskillingen har godkänts av stadens expertråd 2001-08-20.

Kontoret har tecknat förslag till överenskommelse om exploatering, se bilaga 1, innehållande ett köpeavtal. Köpeskillingen uppgår till 1 440 000 kronor för Rödbý 3. Köpeskillingen skall betalas med 100 000 kr i handpenning vid tecknande av köpeavtal och resterande belopp, jämte ränta (reporänta + 110 punkter), betalas vid första inflyttning mot att säkerhet med bästa rätt lämnas i fastigheten.

Vidareförsäljning, uthyrning

I överenskommelsen om exploatering, mellan Folkhem och staden, regleras att bolaget skall bygga studentbostäder som skall uthyras till studerande. Det är dock tveksamt om staden på lång sikt kan styra användningen till just bostäder för studerande, då sådana inskränkningar i användandet inte kan avtalas vid en fastighetsförsäljning.

Folkhem avser senare försälja Rödbý 3 till en stiftelse (KFUM i Bromma), som enligt stadgarna skall bedriva uthyrning av studentbostäder. Förpliktelserna enligt exploateringsöverenskommelsen följer med, och påförs i sedvanlig ordning varje ny köpare. Folkhem skall uppföra byggnaden åt stiftelsen på entreprenad. Stiftelsen avser hyra ut studentbostäderna till Stiftelsen Stockholms studentbostäder SSSB som kommer att svara för uthyrning till studenterna mm.

Tidplan

En preliminär tidplan har upprättas enligt nedan:

<i>Fastighetsbildning</i>	<i>oktober 2001</i>
<i>Tillträde</i>	<i>oktober 2001</i>
<i>Bygglov</i>	<i>december 2001</i>
<i>Byggstart</i>	<i>feb 2002</i>
<i>Första inflyttning</i>	<i>nov 2002</i>
<i>Sista inflyttning</i>	<i>nov 2002</i>

Ekonomi

Stadens intäkter i projektet uppgår till ca 1.4 Mkr för markförsäljning. Utgifterna i projektet uppgår till ca 560 tkr, varav serviskostnader för ledningar uppgår till ca 270 tkr, fastighetsbildning ca 50 tkr samt kostnader för utredning, administration och undersökningar mm.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna upprättad överenskommelse om exploatering samt upprättat köpeavtal och ger kontoret i uppdrag att genomföra köpet.

SLUT