



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Exploateringsavtal gällande del av kv Linaberg med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Drömfabriken i Bällsta AB samt försäljning av del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till Drömfabriken i Bällsta AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal rörande fastigheterna Linaberg 11 och 20 i Mariehäll.
2. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal rörande del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploateringens genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

I kv Linaberg invid stadsutvecklingsområdet Annedal i Mariehäll planeras befintliga byggnader rivas och ersättas med flerbostadshus och radhus om totalt ca 250 bostäder. Detaljplanen, Dp 2006-05951-54, innebär en försäljning av ca 1573 kvm av stadens mark, upprustning av strandpromenad, ledningsomläggning samt ombyggnad av Tappvägen. Ett exploateringsavtal har upprättats och avses tecknas med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Drömfabriken i Bällsta AB. Köpeavtal har upprättats och avses tecknas med Drömfabriken i Bällsta AB. Staden säljer 1573 kvm av Mariehäll 1:10 för en överenskommen köpeskilling av 17,6 mnkr. Expertrådet behandlar ärendet den 4 juni 2008. Kontoret föreslår att

Bilaga 1: Förslag till köpeavtal med bilaga

Bilaga 2: Förslag till exploateringsavtal med bilaga

exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till exploaterings- samt köpeavtal.

Bakgrund

I del av kv Linaberg invid stadsutvecklingsområdet Annedal i Mariehäll planeras befintliga byggnader rivas och ersättas med flerbostadshus samt radhus om totalt ca 250 bostäder. Fastigheterna Linaberg 11 och 20 är privatägda.

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB är lagfaren ägare till Linaberg 11 och äger dessutom samtliga aktier i Drömfabriken i Bällsta AB som är lagfaren ägare till Linaberg 20. För genomförande av detaljplanen, Dp 2006-



Bild 1. Perspektiv från Lövströmsbron. Illustration Brunnberg och Forshed.

05951-54, erfordras försäljning av 1573 kvm av stadens mark.

Kontoret har med anledning av detaljplanen upprättat ett exploateringsavtal samt ett köpeavtal. Exploateringsavtalet har upprättats och avses tecknas med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Drömfabriken i Bällsta AB. Köpeavtalet har upprättats och avses tecknas med Drömfabriken i Bällsta AB, lagfaren ägare till Linaberg 20. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Drömfabriken i Bällsta AB kallas härnäst för Exploatören.

Tidigare beslut

Programsamråd för Annedal hölls våren/sommaren 2005. Programförslaget redovisade möjlighet för byggnation av ca 1400 lägenheter. Den 27 april 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden att utöka Annedal genom att påbörja planarbete med plansamråd för intilliggande fastigheter Linaberg 11 och 20. Planremissen behandlades i exploateringsnämnden den 25 januari 2007. Genomförandebeslut för utbyggnaden av Annedal antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2007.

Förslag till exploateringsavtal och köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till exploateringsavtal samt köpeavtal, vilka båda har godkänts av exploatören. Förslag till köpeavtal och exploateringsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1 och bilaga 2.

- markförsäljning

För att möjliggöra utbyggnad enligt detaljplanen för del av kv Linaberg erfordras att staden säljer 1573 kvm av fastigheten Mariehäll 1:10. Markområdet som avses säljas till exploatören, utgörs idag till största delen av gatumark, del av en parkeringsplats samt en liten del parkmark. Parterna har kommit överens om en nivå på 8300 kr/m² ljust BTA vilket blir en total köpeskilling om ca 17,6 miljoner kronor. Expertrådet behandlar ärendet, dnr M06-384-493, den 4 juni 2008.

- markföroreningar

För exploatörens fastigheter, Linaberg 11 och 20, ansvarar exploatörens 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.

Inom den del av Mariehäll 1:10 som staden säljer till exploatören, står staden för erforderlig hantering av markföroreningar, i den omfattning som krävs, för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Kontoret har undersökt marken vilket visat förekomst av kolväten och trikloretylen.

-Ledningar

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till fastigheten varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs. I Tappvägen finns ledningar som behöver läggas om. Kontoret står för samordning och genomförande av ledningsomläggningarna, vilket utgör en del av den första markentreprenaden för Annedal. Kvarteret Linaberg avses vidare anslutas till den stationära sopsugen som planeras för Annedal.

Konsekvenser

-Ekonomi

Exploatören förvärvar fastigheten för en överenskommen köpeskilling om 17,6 miljoner kronor för tillskottsmarken. Exploatören utger dessutom ett exploateringsbidrag till Staden såsom fastighetsägare till fastigheterna Linaberg 11 och 20 för bl.a. upprustning av Tappvägen. Staden ansvarar för omhändertagande av förorenade massor, ledningsomläggning m.m. vilket ingår i genomförandet av stadens första markentreprenad för Annedal.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden under juni 2008 och beräknas vinna laga kraft i juli 2008. Exploatören avser påbörja rivning av befintliga byggnader under sensommaren 2008 och bostadsbyggnationen beräknas påbörjas därefter.



Stadens arbeten bl.a. omläggning av ledningar, gatuarbeten samt omhändertagande av förorenade massor avses påbörjas under hösten 2008 och utgör en del av den första markentreprenaden för Annedals utbyggnad.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till exploaterings- samt köpeavtal.

Slut