



Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv. Plomben i Örnberg, Hägersten.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden, AB Borätt och JM AB avseende del av fastigheterna Plomben 7 och Hägersten 1:1 i Örnberg, Hägersten, med en försäljningsinkomst om totalt ca 85 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, och ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelseernas fullföljande.
2. Nämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Lars Fyrvald
tf

Sammanfattning

För fastigheterna Plomben 1, 2, 6 och 7 m m i Örnberg har en ny detaljplan för bostäder tagits fram av stadsbyggnadskontoret. Detaljplanen tas upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande den 21 augusti 2008.

Exploateringen kommer att genomföras av AB Borätt och JM AB, nedan kallade Bolagen. AB Borätt, ett dotterbolag till JM AB, har fått markanvisning för fastigheten Plomben 7, och JM AB äger fastigheterna Plomben 1, 2 och 6.

För genomförande av detaljplanen krävs bl a att markområden överförs till fastigheterna Plomben 1, 2 och 6 från fastigheterna Plomben 7 och Hägersten 1:1. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med

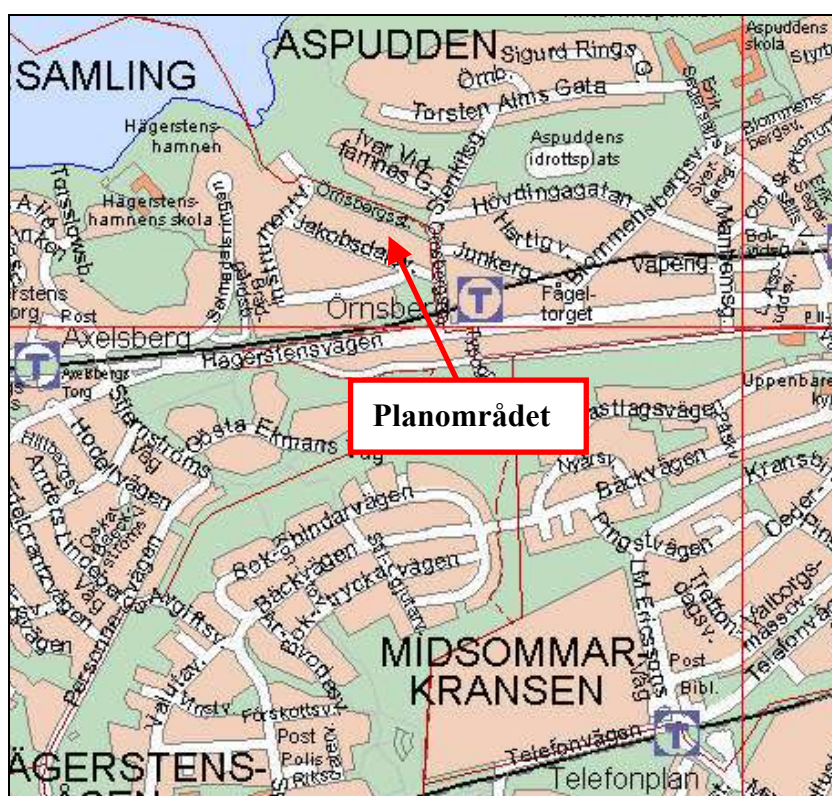
överlåtelse av mark inom kv. Plomben, vilken har godkänts av Bolagen.
Expertrådet kommer att behandla ärendet den 13 augusti.

Stadens inkomster vid markförsäljningen uppgår till ca 85 mnkr medan utgifterna för exploateringen genomförande bedöms omfatta ca 3,5 mnkr. Exploateringen ger således ett överskott till staden. Projektets påverkan på framtida driftkostnader är marginell.

Bakgrund

Försäljningen av fastigheten Plomben 7 och del av fastigheten Hägersten 1:1 är ett led i ett för staden och Bolagen gemensamt exploateringsprojekt.

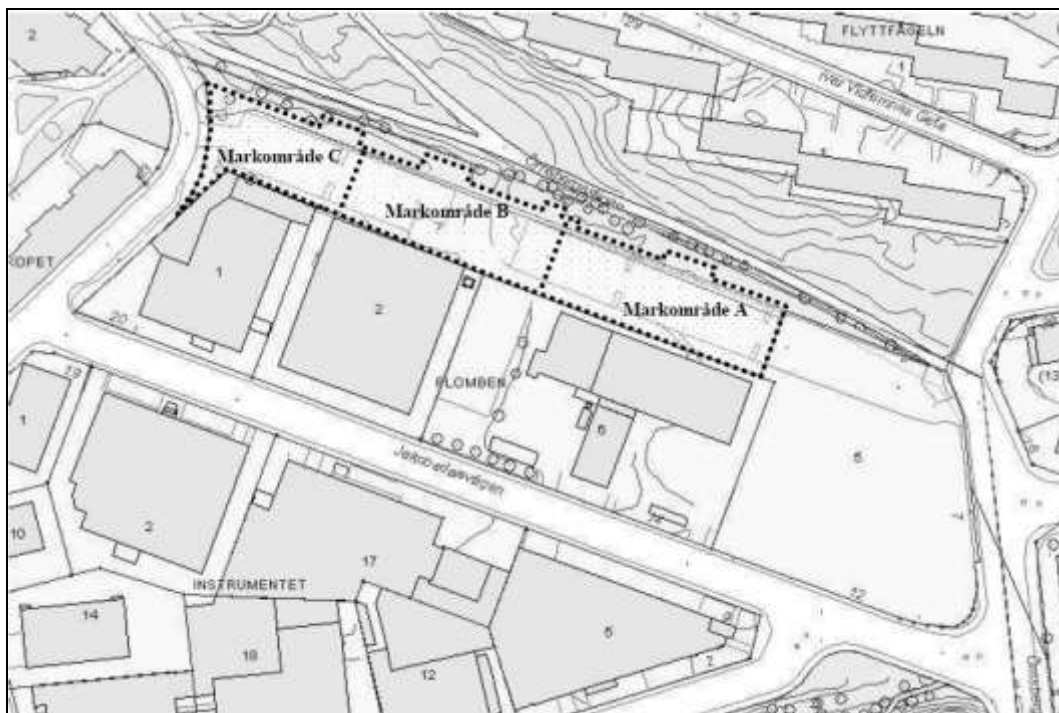
Exploateringsområdet består av fastigheterna Plomben 1, 2, 6 och 7 samt del av fastigheten Hägersten 1:1. Inom området bedrivs idag industriverksamheter på fastigheterna Plomben 1, 2 och 6. Fastigheten Plomben 7 används som parkering. Samtliga ovan nämnda verksamheter är under avveckling.



För området finns ett nytt detaljplaneförslag Dp 2007-01871-54 enligt vilket de nu aktuella markområdena avses användas för bostäder.

Bolagen avser att bygga ca 335 nya bostadslägenheter, i kvartersstrukturer med underbyggda garage under byggnadernas gårdar samt viss markparkering inom

kvartersmarken. Uppförandet av byggnaderna kommer preliminärt att inledas under andra halvåret 2008 och pågå i ca fem år.



Fastigheten Plomben 7 och de delar av fastigheten Hägersten 1:1 som skall ingå i exploateringsområdet överlåtes av staden till Bolagen. De markområden som avses överlåtas åskådliggörs i bilden ovan och omfattar totalt ca 4 509 kvm. Överlåtelseerna är villkorade av nämndens godkännande. Fastigheterna Plomben 1, 2 och 6 ägs av Bolagen. Infart till de nya byggnaderna sker genom angöringsgator från Jakobsdalsvägen.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 om programarbete för Axelsberg – Örnberg (A-Ö). Gatu- och fastighetsnämnden har därefter i beslut den 17 oktober 2000 respektive den 19 mars 2002 anvisat den östra respektive den västra delen av fastigheten Plomben 7 för bostäder till Seniorgården AB respektive AB Borätt.

Den först anvisade, östra delen av Plomben 7 har efter beslut om försäljning i exploateringsnämnden den 19 april 2007 överlåtits till Seniorgården AB. I denna första etapp pågår uppförande av 100 nya lägenheter under år 2007-2008.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM för detaljplanläggning av nu aktuellt område den 29 mars 2007. Exploateringsnämnden beslutade den 11 oktober 2007 att godkänna planremissen.



Förslag till överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv. Plomben, vilken har godkänts av Bolagen. Överenskommelsen följer kontorets mallar för den här typen av projekt. Förslag till överenskommelse bifogas detta tjänsteutlåtande ([bilaga 1](#)).

Kontoret och Bolagen är överens om en köpeskillning för stadens mark på ca 85 mnkr. Priset har bestämts med utgångspunkt i en överenskommen prisnivå om 8 400 kr/kvm ljus BTA. Den slutgiltiga köpeskillningen kan fastställas först sedan betalningstidpunkten är fastlagd och bygglovet är klart. Köpeskillningens storlek ska justeras efter ett index som är kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter söder om Söder för tiden mellan uppgörelsetidpunkt (maj 2008) och betalningstidpunkt. Bygglovet ger den slutgiltiga bostadsarean.

Före exploateringsnämndens sammanträde kommer stadens expertråd att behandla ärendet, som har ärendenummer E07-384-720, den 13 augusti.

Konsekvenser

Stadens inkomster vid markförsäljningen uppgår till ca 85 mnkr. Utgifterna för exploateringen genomförande bedöms omfatta ca 3,5 mnkr. Exploateringen ger således ett överskott till staden. Genomförandebeslut tas på delegation, eftersom utgifterna bedöms understiga 10 mnkr.

Bolagen har bekostat framtagandet av ny detaljplan.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringen inom kv. Plomben ger ett tillskott om ca 335 lägenheter. Projektet tillskapar bostäder i ett bra läge, nära kommunikationer, natur och service. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Projektets påverkan på framtida driftkostnader är marginell.

Kontoret konstaterar att det är angeläget att bostadsprojektet kan påbörjas andra halvåret 2008 enligt Bolagens planering. Så snart beslutet om försäljning och beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning och bygglov beviljas. Beslutet bör därför justeras omedelbart.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Bolagen samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelseernas fullföljande.

Slut