



Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Ändrad markanvisning för bostäder inom fastigheten Limkakan 3 mm i Gubbängen till AB Familjebostäder och Besqab Projekt och Fastigheter AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsrättsändamål inom fastigheten Geringslådan i Gubbängen till Besqab Projekt och Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Familjebostäder och Besqab har gemensamt ansökt om ändrad markanvisning som innebär att kvarteret söder om Majrovägen (kv Geringslådan, ca 50 lgh) överläts till Besqab för bostadsrättsändamål. Besqab kommer också att bygga hyresrättslägenheterna i kv Limkakan 3 (ca 40 st) åt Familjebostäder. Planen har vunnit laga kraft efter beslut i regeringen i juni 2007. Ett förslag till markanvisningsavtal har upprättats som innebär att marken säljs till ett överenskommet pris av 4 600 kr/kvm BTA.

Kvartersmarken för hyresrätterna i kv Limkakan upplåts med tomträtt till Familjebostäder.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, d v s lägre än 10 mkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 7 mkr.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal Besqab

Bilaga 2: Flygfoto

Kontoret anser att samarbetet mellan en privat byggherre och det kommunala bostadsföretaget är ett intressant sätt att verka för lägre hyror i nyproduktionen. Byggandet av bostadsrätter medför också en ökning av antalet bostadsrättslägenheter i Gubbängen vars lägenhetsbestånd domineras av hyresrätter.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Expertrådet behandlar ärendet 2007-12-05 (dnr E07-384-467).

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut den 2001-11-06 lämnat markanvisning till AB Familjebostäder på fastigheten Limkakan 3 m m. Kontoret tecknade med anledning av detta markanvisningsavtal 2002-04-15. I samband med planremissen 2005-06-23 beslutade marknämnden att utvidga markanvisningen till att även omfatta ca 50 lägenheter söder om Majrovägen vid Lingvägen samt ca 40 lägenheter norr om Gubbängens centrum öster om Lingvägen. För det sistnämnda området (kv Bouleklotet) gjorde stadsbyggnadskontoret en separat detaljplan (dp 2005-21387) som vann laga kraft 2006-06-26. Familjebostäder startade på detta område produktionen av 42 hyresrättslägenheter i slutet av 2006. För resterande område upprättades separat detaljplan (2002-12062).



Denna överklagades till regeringen som avslog överklagandet. Planen vann därmed laga kraft 2007-05-03. Fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

Familjebostäder och Besqab har gemensamt ansökt om ändrad markanvisning för detta område. Bolagen har gemensamt genomfört flera bostadsprojekt i Stockholm. Samarbetet har lett till bra, moderna nyproducerade bostäder med hög kvalitet och till rimliga kostnader.

Bolagen pekar på att följande fördelar kan uppnås vid en gemensam markanvisning och ett samverkansprojekt:

- I Gubbängen och många andra ytterstadsområden finns det fördelar med en blandad kompletteringsbebyggelse och olika upplåtelseformer.
- Gemensam upphandling samt gemensam projekt- och platsledning leder till skalfördelar, samordningsvinster och därmed lägre produktionskostnader. För Familjebostäder är det nödvändigt att hålla ned produktionskostnaderna, eftersom det leder till lägre hyror och att bolaget kan bibehålla en fortsatt nyproduktion av hyresrätter med rimliga hyresnivåer trots slopade investeringsstöd m m.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Markanvisningsavtalet innebär att marken i kv Geringslådan säljs till Besqab för ett överenskommet pris av 4 600 kr/kvm BTA.

Expertrådet behandlar ärendet 2007-12-05 (dnr E07-384-05).

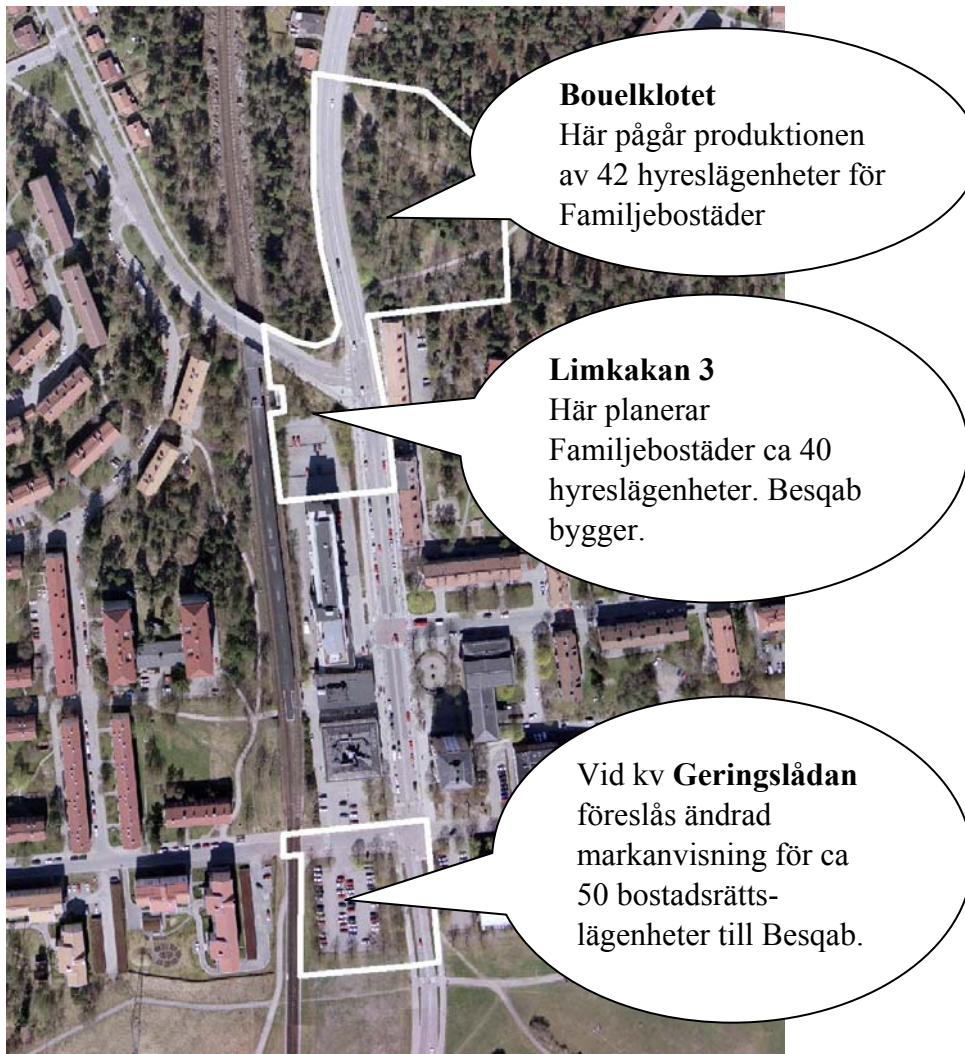
Konsekvenser

Ekonomi

Staden skall upplåta den blivande kvartersmarken för hyresrätter med tomträtt till Familjebostäder.

Staden skall till Besqab med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på bygggrätten enligt

gällande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning för bostäder och eventuella lokaler skall vara 4 600 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillings storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för tiden mellan tidpunkten för anbudet och betalningstidpunkt.



Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 7 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Inkomsterna vid försäljningen av marken till JM beräknas till ca 16 mnkr (vid 50 lgh), och utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen.

- I projektet har staden investeringskostnader för ledningsflytt, ombyggnad av Lingvägen samt utbyggnad av parkväg på Gubbängsfältet.
- Investeringsutgiften har uppskattats till ca 7 mnkr.
- Besqab ska stå för fastigheten Geringslådans VA-anslutning.
- Projektet påverkar marginellt de framtida driftkostnaderna (Tk och SDF).

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Samarbetet mellan en privat byggherre och det kommunala bostadsföretaget sammanfaller också med målet att verka för lägre hyror i nyproduktionen.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen. Dessutom innebär projektet en förstärkning av kundunderlaget för butikerna i Gubbängens centrum.

Genomförande och tidsplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Eftersom detaljplanen redan är klar bedömer kontoret att byggstart kan ske under 2008 med första inflyttning till 2009.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när beslut om köpeavtal skall tas, preliminärt kvartal 1 år 2008.

Samråd och information till andra förvaltningar

Samråd har skett under detaljplaneprocessen.



Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att samarbetet mellan en privat byggherre och det kommunala bostadsföretaget är ett intressant sätt att verka för lägre hyror i nyproduktionen.

Byggandet av bostadsrätter medför också en ökning av antalet bostadsrättslägenheter i Gubbängen vars lägenhetsbestånd domineras av hyresrätter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolagen

Slut