



Monica Almquist
Innerstad
Telefon: 08-508 262 52
monica.almquist@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-01-24

Överenskommelse med JM AB om köp respektive upplåtelse med tomträtt för bostäder av delar av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om överlåtelse av mark för bostäder avseende del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2008-06-30.
2. Exploateringsnämnden godkänner två överenskommelser om tomträttsupplåtelse för bostäder (hyresrätt respektive bostadsrätt) avseende del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2008-06-30.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Detaljplan för Lustgården 6 avseende bostadsanvändning har vunnit laga kraft i augusti 2007. Rivning och byggstart är planerat till våren 2008.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2003 om genomförandebeslut för projektet om tomträttsupplåtelse till JM AB för två kontorshus och ett bostadshus.

Bilaga 1 Överenskommelse om överlåtelse för bostäder

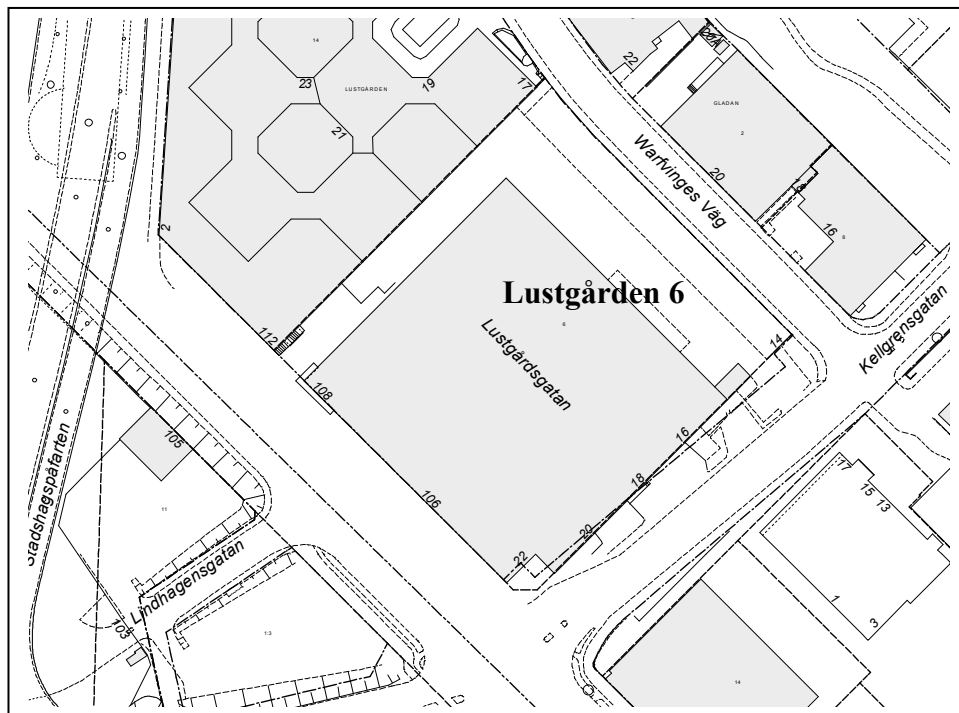
Bilaga 2: Överenskommelse om tomträttsupplåtelse – hyresrätt

Bilaga 3: Överenskommelse om tomträttsupplåtelse - bostadsrätt

Inom projektet finns ytterligare ett bostadshus som är markanvisat till SKB. Markanvisningen till JM har senare ändrats från kontor till bostäder.

Överenskommelse om överlåtelse av mark för bostäder mot Warfvinges väg har upprättats. Köpeskillingen uppgår till 133.470.000 kr. Två överenskommelser om tomträttsupplåtelse för bostäder mot Lindhagensgatan har upprättats, avseende hyresrätt respektive bostadsrätt. Tomträttsupplåtelse kommer att ske när miljö kvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas. Överenskommelsen förfaller om detta inte sker senast 2017-12-31. Dessa tre överenskommelser ersätter de avtal som godkänts av kommunfullmäktige i nov 2003.

Bakgrund



För kv Lustgården 6 har en ny detaljplan för bostäder tagits fram. Detaljplanen innehåller ca 400 lägenheter. JM AB ska enligt tidigare avtal och markanvisningsavtal bygga ca 300 och SKB ca 100 lgh.

Befintliga byggnader (fd MFO) på fastigheten står tomma idag och rivning planeras till februari 2008.



Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade den 17 november 2003 att godkänna överenskommelser om tomträttsupplåtelse till JM AB, innehållande två kontorshus och ett bostadshus inom Lustgården 6 mm samt att godkänna ett genomförandebeslut om investeringsutgifter om 44,4 mnkr och investeringsinkomster om 7.7 mnkr. Inkomster av markvärde bedömdes då till 150 mnkr. I överenskommelserna ingår en möjlighet för bolaget att före 31 december 2008 friköpa tomträtten för kontor till marknadsmässigt pris och bostadstomträtten för 7750 kr/kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2003-07-01) med tillägg av 5 % ränta till dess betalning sker. Kontoret har på delegation upprättat tilläggsavtal som innebär att överenskommelserna gäller till 2009-01-24. Expertrådet godkände överenskommelserna 2003-03-03, dnr 2003-4131-00667.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002-09-20 att markanvisa ca 100 lägenheter för upplåtelse med tomträtt till Stockholms kooperativa bostadsförening inom Lustgården 6 mm.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2005-01-25 en ändrad markanvisning till JM från kontor till två bostadshus mot Lindhagensgatan, ca 200 lägenheter. Marken ska upplåtas med tomträtt för bostadsrätt.

Marknämnden godkände 2005-05-31 en planremiss för detaljplan avseende bostäder för Lustgården 6. Detaljplanen har sedan vunnit laga kraft 2007-08-07. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att bygglov för de två bostadshusen mot Lindhagensgatan inte får ges förrän miljökvalitetsnormerna för partiklar kan innehållas på gångbanan utanför bostadshusen.

Överenskommelse om exploatering

Enligt tidigare avtal ska JM bygga hyresrätter vid Warfinges väg. JM har framfört önskemål om att bygga bostadsrätter mot Warfinges väg och bygga hyresrätterna mot Lindhagensgatan närmast Essingeleden. Orsaken är att JM vill få bättre ekonomi i projektet initialt, eftersom det är osäkert när bostäderna mot Lindhagensgatan kommer kunna byggas. Kontoret har accepterat detta byte.

De tre överenskommelser avseende exploatering inom Lustgården 6 som kommunfullmäktige godkände i nov 2003 ersätts av tre nya överenskommelser enligt nedan.



Bostäder vid Warfinges väg

Kontoret har upprättat en överenskommelse om överlåtelse av mark för bostäder med JM. Överenskommelsen bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1)

Överenskommelsen innebär att staden säljer del av Lustgården 6 till JM för 133.470.000 kr. Köpeskillingen är beräknad enligt tidigare avtalad option som uppräknad blir 9891 kr/kvm för 9000 kvm (prisnivå 2007-12-31) samt 16.000 kr/kvm för resterande 2500 kvm.

Expertrådet godkände prisnivån på 16.000 kr/kvm 2007-12-05, dnr E07-384-1855.

Bostäderna, 125 st, kommer upplåtas med bostadsrätt. En förskola med fyra avdelningar ska inrymmas i kvarteret. Förslaget från stadsdelsförvaltningen är att ett privat alternativ för förskola passar bäst inom Lustgården 6.

JM AB åtar sig att riva befintlig bebyggelse. Staden ska bidra till rivningen med 5,6 mnkr. Staden ska betala ev redovisade och godkända merkostnader för marksanering.

Överenskommelsen är villkorad av att exploateringsnämnden godkänner den senast 2008-06-30. I övrigt innehåller överenskommelserna sedvanliga villkor.

Bostäder mot Lindhagensgatan

Kontoret har upprättat två överenskommelser om tomträttsupplåtelse för bostäder med JM – hyresrätt (90 lgh) respektive bostadsrätt (90 lgh) vid korsningen Lindhagensgatan/Kellgrensgatan (bilaga 2 och 3).

Överenskommelserna för tomträtterna innebär att upplåtelse får ske först när miljö kvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas på gångbanan mot Lindhagensgatan. Staden ska godkänna utredningar som JM tar fram innan tomträttsupplåtelse kan ske. Överenskommelserna förfaller om tomträttsupplåtelse inte sker före 2017-12-31. Om överenskommelserna förfaller ska staden betala ytterligare 3,4 mnkr för rivningen. Staden ska också betala eventuella redovisade och godkända merkostnader för marksanering.

Avgälden är för närvarande 174 kr/kvm ljus BTA och år.

Överenskommelserna är villkorade av att exploateringsnämnden godkänner dem senast 2008-06-30. I övrigt innehåller överenskommelserna sedvanliga villkor.



Inkomsterna består av försäljningsintäkten, 133.470.000 kr, samt det markvärde som skapas genom planläggning. Projektet beräknas ge ett överskott.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas bli oförändrade för såväl stadsdelsnämnd och trafiknämnd.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att upprättade överenskommelser är acceptabla för staden.

Ang miljö kvalitetsnormer för partiklar så arbetar trafikkontoret aktivt med att hitta åtgärder som sänker partikelhalten på stadens gator. Framförallt skulle en minskad dubbdäcksanvändning ge en stor effekt. För projektet på Lustgården 6 så är det främst trafiken på Essingeleden som påverkar miljön på Lindhagensgatan. Exploateringskontoret förutsätter att situationen på Lindhagensgatan har förbättrats inom en tioårsperiod så att bostäderna kan byggas. Under tiden kommer marken disponeras för byggetablering.



Kontoret anser att de nu upprättade tre överenskommelserna ska godkännas av kommunfullmäktige på grund av att tidigare överenskommelser avseende de två kontorshusen och bostadshuset beslutats i kommunfullmäktige och att dessa avtal gäller till 2009-01-24.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner de tre bilagda förslagen till överenskommelser om exploatering samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2008-06-30.

Slut