



Britta Eliasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-03-25

Överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning av fastigheten Mikrofilmen 2, Arkivfotot 1 och del av Örby 4:1 i Högdalen till Granen fastighetsutveckling AB och Granen Bolag 2 AB uät Mikrofilmen AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Mikrofilmen 2, Arkivfotot 1 och Örby 4:1 (del av) i Högdalen enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Granen Fastighetsutveckling AB tillsammans med dess dotterbolag Granen Bolag 2 AB uät Mikrofilmen AB (nedan kallade Bolaget) har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Mikrofilmen 1, Arkivfotot 1 och Örby 4:1 (del av) som Granen har

skrivit under. Överenskommelsen fullföljer och ersätter den markanvisning som Bolaget fick för marken 2006. Området ligger i anslutning till Högdalens centrum.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan med bebyggelse om ca 140 lägenheter. Planen är utställd fram till 10 mars och beslut om antagande skall fattas i stadsbyggnadsnämnden under våren 2010.

Marken säljs i två etapper till ett överenskommet pris om 3300 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Den beräknade byggytan är 11100 kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillingen blir då 36,63 miljoner kronor. Köpeskillingen kan komma att regleras eftersom den är kopplad till den byggrätt som ges i bygglov och indexerad mot fastighetsprisutvecklingen.

Bakgrund

Försäljningen av markområdet är ett led i ett exploateringsprojekt med 140 lägenheter i anslutning till Högdalens centrum. Marken anvisades till Granen Bostad AB genom beslut i exploateringsnämnden 2007-06 14.

Stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för kv Mikrofilmen m fl, Dp-2008-01164-54. Den skall antas av stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2010.





Byggherren och exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2006. Markanvisningsavtalet tecknades av Granen Bostad AB, som är helägt av Granen Fastighetsutveckling AB. Det är Granen fastighetsutveckling och dess helägda dotterbolag Granen Bolag 2 AB uät Mikrofilmen AB som tillsammans och med solidariskt ansvar nu tecknar överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2007-06-14.
Stadsbyggandsnämnden beslutade om start-PM 2008-12-11.
Exploateringsnämnden svarade på detaljplaneplanremissen 2009-09-17.

Förslag till köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, vilken godkänts av köparen.

Överenskommelsen innebär att Bolaget köper marken för den nya bostadsbebyggelsen till ett pris om 3300 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Markförvärvet sker i två etapper som motsvarar de två fastigheter som ska bildas för de nya bostäderna.

Etapp 1 omfattar ca 60 lägenheter, ca 4600 kvadratmeter ljus BTA. Överlåtelsen kommer att ske när detaljplanen vunnit laga kraft men tidigast under hösten 2010. Köpeskillingen blir 15 180 000 kronor för Fastighet 1.

Etapp 2 omfattar ca 80 lägenheter, ca 6500 kvadratmeter och skall överlåtas ca 18 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Köpeskillingen för Etapp 2 blir 21 450 000 kronor.

Har den värdegrundande byggrätten för utbyggnadsförslaget ändrats då bygglov erhålles skall köpeskillingen justeras med 3 300 kr/kvm BTA.

Köpeskillingens storlek skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkten maj 2007 och betalningstidpunkt indexeras enligt följande;

$$A = B + 20\%*(C-D)$$

där

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten, kr/m² ljus BTA



- B = prisöverenskommelse i markanvisningsavtalet, kr/m² ljus BTA
C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid betalningstidpunkten
D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderort enligt Mäklarstatistik i uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid tidpunkten för markanvisningsavtalets tecknande

Expertrådet har godkänt ärendet i samband med markanvisningen, den 4 juni 2007, Dnr 07-384-43.

Konsekvenser

-Ekonomi

Köparen förvärvar stadens fastigheter Mikrofilmen 1, Arkivfotot 1 och del av Örby 4:1 för en överenskommen köpeskillning om sammanlagt 36 miljoner kronor. Köpeskillningen är beräknad på en uppskattad byggrätt och kan ändras om den värdegrundande byggrätten för utbyggnadsförslaget ändrats då bygglov erlägges. Priset är också kopplat till utvecklingen av fastighetspriserna genom ett överenskommet index vilket kan påverka den slutliga köpeskillningen.

Stadens kostnader i projektet är sista etappen av gång- och cykelvägen mellan Högdalen och Rågsved, en flyttad bussvändlinga samt en liten torgyta framför det nya punkthuset vid Skedbokvarnsvägen. Genomförandebeslut kan tas av kontoret på delegation.

Projektet ger ett överskott till staden.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret anser att de nya bostäderna utmed Harpsundsvägen innebär en lyckad lösning för en plats som i dag är av bakgatukaraktär trots att det ligger helt nära Högdalens centrum. Granens omsorgsfullt utformade förslag med 140 bostadsrätter fick beröm av Skönhetsrådet i detaljplanesamrådet. Det blir ett lyft för stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal.

Slut