



Hanna Andersson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 57
hanna.e.andersson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-01-20

Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Tegelstenen i Bandhagen med Riksbyggen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Örby 4:1 vid kv Tegelstenen i Bandhagen med Riksbyggen samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Riksbyggen har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen som Riksbyggen har skrivit på. Överenskommelsen fullföljer och ersätter den markanvisning som Riksbyggen fick för marken 2008.

Riksbyggen avser att bygga ca 35 lägenheter i två vinkelställda lamellhus i fyra våningar på det som idag är en inhägnad grusplan. Som ersättning för grusplanen



ska en ny konstgräsbelagd bollplan anläggas mellan de nya husen och Bäckahagens skola. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan för bebyggelsen, Dp 2009-10862-54, som vann laga kraft 2010-10-15.

Marken för bostäderna, dvs. ca 3700 kvadratmeter, säljs till Riksbyggen för ett överenskommet pris om 5000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Den beräknade totala värdegrundande arean är 3500 kvadratmeter ljus BTA, vilket ger en köpeskilling på 17,5 miljoner kronor. Köpeskillingen kan komma att regleras eftersom den är kopplad till den byggrätt som ges i bygglov och indexerad mot fastighetsprisutvecklingen. Expertrådet behandlade ärendet 2008-04-02.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering inom del av Örby 4:1 vid kv Tegelstenen samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

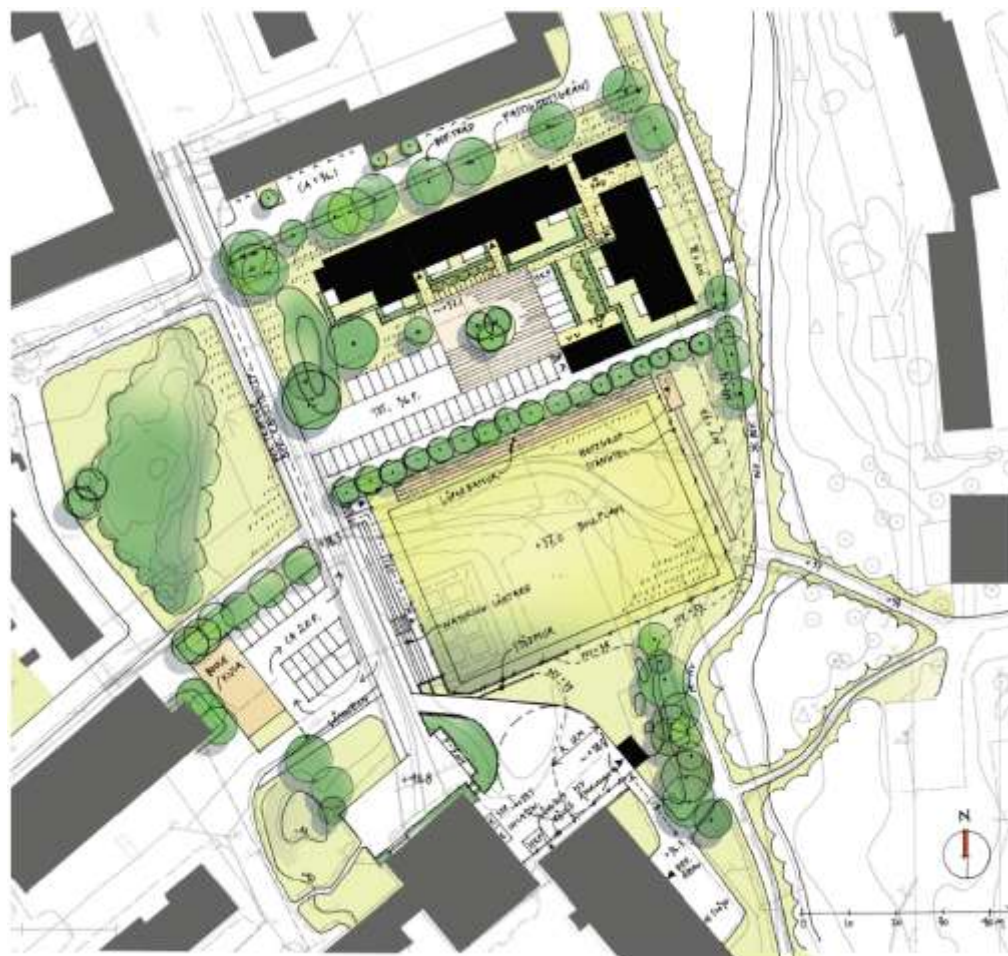
Bakgrund

Exploateringsområdet är beläget mellan kvarteret Tegelstenen och Bäckahagens skola i Bandhagen. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en ny detaljplan för området, Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 m.m. (område vid kv Tegelstenen) i stadsdelen Bandhagen i Stockholm, Dp 2009-10862-54. Detaljplanen vann laga kraft 2010-10-15.



Utsnitt ur plankarta

Detaljplanen medger att två byggnader uppförs på det som idag är Bäckahagens bollplan. Riksbyggen avser att bygga ca 35 lägenheter i två vinkelställda lamellhus i fyra våningar. Som ersättning för den grusplan som tas i anspråk anläggs en ny, konstgräsbelagd bollplan mellan de nya husen och skolan. Här finns idag skolans parkering, som ersätts genom att befintliga parkerings- och angöringsytor på västra sidan av gatan effektiviseras och omdisponeras, samt en trädbevuxen parkyta, vars gång- och cykelväg får ny sträckning.



Situationsplan ny bebyggelse och ny bollplan. Illustration: Orrberg Arkitektkontor

Marken anvisades till Riksbyggen genom beslut i exploateringsnämnden 2008-04-10. I markanvisningen anvisades två områden till Riksbyggen, varav den ena var tänkt för parkering till de nya bostäderna. I den nya detaljplanen är denna yta istället allmän platsmark, gata, och ska kunna utnyttjas både för angöring och för parkering till skolan, idrottsytorna och som gästparkering för boende. Parkering för de nya bostäderna anordnas i anslutning till de nya husen. Riksbyggen och exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2008.

Enligt upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark kan fastighetsbildning ske när befintlig bollplan är tagen ur bruk, preliminärt augusti 2011, och Riksbyggen tillträder fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Eftersom tidpunkten för tillträdet är beroende av den nya bollplanens färdigställande finns risk för förskjutning om tidplanen för den nya



bollplanen skulle förskjutas. Byggstart för den nya bollplanen är planerad till våren 2011. Preliminärt kan inflyttning i de nya bostäderna ske hösten 2012, förutsatt att byggstart sker vid årsskiftet 2011/2012.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2008-04-10.
Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 2009-11-05.
Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-04-14.
Genomförandebeslut fattades på delegation 2010-11-10.
Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut att anta detaljplanen 2010-09-09.
Detaljplanen vann laga kraft 2010-10-15.

Idrottsnämnden fattade inriktningsbeslut för Bäckahagens bollplan den 28 september 2010.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

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

Överenskommelsen innebär att Riksbyggen köper marken för den nya bostadsbebyggelsen till ett pris i prisläge 2008-01-01 (värdetidpunkten) om 5000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Beräknad total värdegrundande area är 3500 kvadratmeter ljus BTA, vilket ger en köpeskillning på 17 500 000 kronor.

Har den värdegrundande byggrätten för utbyggnadsförslaget ändrats då bygglov erhålles skall köpeskillningen justeras med 5000 kr/kvm BTA.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges i bygglovet multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA



B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljust BTA
C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Söderorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen skall dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Expertrådet godkände ärendet 2008-04-02, Dnr E07-0384-1567.

Av markområdet ska bildas en fastighet och Riksbyggen tillträder fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning kan ske när befintlig bollplan är tagen ur bruk.

Riksbyggen får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll men anger dessutom vilka befintliga träd som ska bevaras, att en del träd vid behov ska beskäras av arborist eller av person med liknande kompetens efter samråd med Staden samt att ett antal träd är vitesbelagda.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Konsekvenser av projektet

Den mark som exploateras är mestadels kvartersmark, endast en mindre del parkmark tas i anspråk. Bollplanen placeras med hänsyn till omkringliggande natur och marknivå. Planområdet inkluderar del av skolområde samt idrotts- och naturytor som till stor del nyttjas av barn. De kvaliteter som idag finns inom naturområdet, såsom lek och naturlek, bedöms finnas kvar även efter byggnationen. Byggnationen ska samordnas så att det i största möjliga utsträckning finns tillgång till bollplan även under byggtiden.

Projektet väntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomi

Projektet ger, genom försäljning av mark, intäkter på 17,5 miljoner kronor. Köpeskillingen kan dock komma att justeras om den värdegrundade byggrätten för utbyggnadsförslaget ändrats då bygglov erhålles. Köpeskillingen kan även påverkas av att priset är kopplat till utvecklingen av fastighetspriserna genom ett index.

Kostnader på ca 4,5 miljoner kronor uppkommer för flytt av gång- och cykelväg, anläggande av parkering samt de justeringar av skolans vägar och anläggningar som behöver göras till följd av projektet. Kostnader uppkommer även för anläggandet av den nya konstgräsplanen med friidrottsanläggningar, men detta svarar Idrottsnämnden för.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas öka marginellt då de nya anläggningarna till största delen ersätter gamla.

Genomförandebeslut har tagits av kontoret på delegation.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Örby 4:1 samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Slut