



Anna-Greta Holmbom Björkman
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 267 77
anna-greta.holmbom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

**Överenskommelse om exploatering med
överlåtelse av mark inom del av fastigheten
Vinsta 5:1 till Botrygg Bygg AB samt överlåtelse
av tidigare markanvisning till Pyslingen AB för
del av fastigheten Vinsta 5:1 för förskoleändamål
till Actus Fastigheter AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse mark inom del av fastigheten Vinsta 5:1, blivande Skoveln 1, i Vinsta med Botrygg Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.
2. Exploateringsnämnden godkänner överlåtelse av tidigare markanvisning till Pyslingen AB för del av fastigheten Vinsta 5:1 för förskoleändamål till Actus Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund



Sammanfattning

Detaljplanen för Johannelundstoppen vann laga kraft den 15 oktober 2009. Exploateringsområdet omfattar ca 525 lägenheter och en förskola. Ett flertal byggherrar deltar i exploateringsprojektet.

Exploateringsnämnden godkände i augusti 2009 markanvisning till Botrygg AB för byggande av ca 60 bostadsrättslägenheter inom exploateringsområdet. En uppgörelse om markpris har under 2010 skett med Botrygg Bygg AB rörande de byggrätter som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Exploateringskontoret föreslår att en del av fastigheten Vinsta 5:1, blivande fastigheten Skoveln 1, överläts till Botrygg AB för byggande av 61 bostadsrättslägenheter till en överenskommen köpeskilling om 26 860 500 kr i prisläge maj 2010. Expertrådet har godkänt markpriset 2010-09-22. Bolaget har undertecknat överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom del av Vinsta 5:1, vilket biläggs detta tjänsteutlåtande. Kontoret föreslår vidare att kontoret får i uppdrag att fullfölja försäljningen den 1 oktober 2011.

Exploateringskontoret föreslår att del av Vinsta 5:1, som tidigare anvisats till Pysslingen AB, anvisas till Actus Fastigheter AB för förskoleändamål. Pysslingen AB kommer att driva förskolan i samråd med stadsdelsförvaltningen Hässelby-Vällingby.

Bakgrund

En ny detaljplan som medger uppförande av ca 500 lägenheter norr om Lövstavägen intill Johannelundstoppen i Vinsta vann laga kraft 15 oktober 2009. Byggherrar inom området är Småa AB, Svenska Bostäder AB, Skanska AB, Järntorget AB och Botrygg Bygg AB. Tillsammans bygger bolagen ca 525 lägenheter varav ca 300 är hyreslägenheter och ca 225 är bostadsrättslägenheter. Inom området skall dessutom en förskola byggas.

Småa AB har färdigställt 15 radhus för bostadsrätt. AB Svenska Bostäder bygger ca 143 hyreslägenheter i två etapper där första etappen har påbörjats. Skanska planerar att bygga 96 bostadsrättslägenheter och Järntorget AB kommer att bygga ca 40 bostadsrättslägenheter och tolv radhus med bostadsrätt. Botrygg Bygg AB bygger 159 hyreslägenheter i två etapper och första delen har byggstartat. Botrygg Bygg AB har dessutom erhållit markanvisning 2009-08-24 för att bygga ca 60 bostadsrättslägenheter inom området.

Bostadshuset parallellt med Lövstavägen byggstartades 2010 och projektets andra etapp kommer att påbörjas hösten 2011. Staden anlägger nya gator och trottoarer

samt iordningställer gångvägar och förstärker rekreationsområdet intill Johannelundstoppen. Området kommer att vara klart 2014.

Inom detaljplanen finns en byggrätt för förskoleverksamhet. Stadsdelförvaltningen i Hässelby –Vällingby har begärt att Pysslingen AB ska driva den nya förskoleverksamheten i området. I augusti 2009 erhöll Pysslingen AB markanvisning för förskoleändamål inom området men på begäran av Pysslingen AB föreslås markanvisningen överlåtas till Actus Fastigheter AB, ett fastighetsbolag som Pysslingen samarbetar med.



Illustration av det nya bostadsområdet Johannelund

Tidigare och kommande beslut

Kommunfullmäktige godkände 2007-04-16 genomförandebeslut för investeringsutgifter om totalt 91 mnkr för ny infrastruktur vid bebyggelse av ca 500 lägenheter i Johannelund vid Lövvägen inom Vinsta.

Exploateringsnämnden godkände markanvisning till Botrygg AB för byggande av ca 60 bostadsrättslägenheter inom exploateringsområdet i augusti 2009.

Pysslingen AB har tidigare erhållit en markanvisning för förskoleändamål inom området enligt beslut i exploateringsnämnden augusti 2009.

Efter överklagande vann detaljplanen för Johannelundstoppen mm laga kraft den 15 oktober 2009 enligt beslut i regeringen.



Ytterligare förslag beträffande överlåtelse av mark inom det aktuella området kommer att tas upp till exploateringsnämndens för ställningstagande vid årsskiftet 2011/12.

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, vilken godkänts av Botrygg Bygg AB och bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Överlåtelsen skall ske preliminärt den 1 oktober 2011.

Överenskommelsen innebär att Botrygg Bygg AB tillsammans med Svenska Bostäder AB, Järntorget AB och Skanska ansvarar för några gemensamma anläggningar inom området nämligen en kvarterspark, några trottoarer inom kvartersmark och all boendeparkering både vad gäller ytparkeringar och i garageanläggningar inom bostadsfastigheterna. I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga villkor.

Överenskommelsen innebär vidare att staden överlåter med äganderätt till Botrygg Bygg AB marken för den nya bostadsbebyggelsen, dvs 3607 m² inom del av fastigheten Vinsta 5:1 inom Stockholms kommun, för en överkommen köpeskilling om 26 860 500 kronor. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2010-05-01 (värdebidpunkten) om 4700 kr per ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 5715 m² ljus BTA. Ovanstående pris i kr kvm skall regleras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden. Regleringen sker i enlighet med den formel som kontoret tillämpar.

Expertrådet har godkänt markpriset 2010-09-22, dnr: E07-384-671.

Förslag till markanvisning för förskoleändamål

Pysslingen AB har tidigare erhållit en markanvisning för förskoleändamål inom området enligt beslut i exploateringsnämnden i augusti 2009. På begäran av Pysslingen AB föreslås att markanvisningen överlåts till Actus Fastigheter AB, ett fastighetsbolag som Pysslingen AB samarbetar med. Exploateringskontoret föreslår att marken anvisas till Actus Fastigheter AB för byggande och förvaltning av förskolan. Förskolan kommer sedan att hyras ut till av Pysslingen AB som driver verksamheten i samråd med stadsdelsförvaltningen i Hässelby-Vällingby.



Konsekvenser för projektet

-Ekonomi

Staden får intäkter genom försäljning av mark för bostäderna när Botrygg Bygg AB förvärvar del av Vinsta 5:1, blivande Skoveln 1 i Vinsta, för en överenskommen köpeskilling om 26 860 500 kr i prisläge maj 2010. Markområdet för förskoleverksamheten kommer att upplåtas med tomträtt till Actus Fastigheter AB för ca 80 000 kr per år vilket motsvarar ett avgäldsunderlag om 1,5 mnkr.

Staden kommer även att få intäkter från fem tomträttsupplåtelser med bostadshus inom området. Dessutom kommer staden att få ytterligare intäkter av markförsäljning av fem fastigheter inom området vilket kommer att redovisas i kommande tjänsteutlåtanden till nämnden.

Stadens har utgifter inom området för investeringar i ny infrastruktur t ex nya gator, trottoarer, och parkupprustning mm. Genomförandebeslutet omfattar investeringar om 91 mnkr i området. Projektet förväntas ge ett överslott till staden.

Exploateringskontorets förslag

Det är positivt att Botrygg Bygg AB, som huvudsakligen bygger hyreslägenheter för egen förvaltning, även bygger bostadsrättslägenheter i området. Exploateringskontoret anser att det är bra för bostadsområdet vid Johannelundstoppen att fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt balanseras.

Kontoret anser att det är bra att förskolan byggs i samband med att det nya bostadsområdet vid Johannelundstoppen färdigställs.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse av exploatering med överlåtelse av mark och ger kontoret i uppdrag att fullfölja försäljningen samt att exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning för förskoleverksamhet till Actus Fastigheter AB.

Slut