



Kajsa Ek
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 26486
kajsa.ek@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen med Skärholmen Utvecklings AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Skärholmen Utvecklings AB avseende del av Skärholmen 2:1, med en försäljningsinkomst om cirka 30,5 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, och ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelseernas fullföljande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering (etapp 1)

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering (etapp 2)

Sammanfattning

Vid Ekholmsvägen i Skärholmen uppförs bostäder, totalt ca 135 lägenheter omfattande ca 9850 kvm ljus BTA.

Området består idag av naturmark och gatumark och marken ägs av staden. Bebyggelsen föreslås uppföras i fem våningar med möjlighet till två till tre suterrängvåningar varav den längst ner är garage. Byggnaderna planeras att uppföras under perioden augusti 2012- augusti 2014.

Överenskommelsen om exploatering är uppdelad i två avtal, etapp ett och två. Byggherren önskar först tillträda en fastighet och på den uppföra två byggnader, därefter tillträda nästa fastighet och där uppföra resterande två byggnader.

Marken kommer att säljas för 3200 kr/kvm ljus BTA, baserat på byggrätten enligt detaljplanen. Det beräknas ge en försäljningsintäkt på ca 30,5 miljoner kronor. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Skärholmen Utvecklings AB.

Bakgrund till överenskommelsen

Det aktuella området är ca 10 000 kvm stort och gränsar i söder till Ekholmsvägen och i norr till Skärholmsdalen. Området består idag till största delen av en gräsbevuxen vägslänt.

Bolaget har fått markanvisning för att uppföra fyra byggnader, vardera i fem våningar samt två till tre suterrängvåningar. Längst ner i byggnaderna ordnas parkering i garage. Möjlighet till markparkering samt besöksparkering finns utefter Ekholmsvägen och nära byggnadernas huvudentréer. En parkväg norr om bebyggelseområdet kommer att flyttas något norrut.

Ca 135 lägenheter omfattande ca 9850 kvm ljus BTA kommer att byggas och planeras att upplåtas med bostadsrätt. Marken ägs idag av staden.



Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2007 ett program för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg där detta område ingick med föreslagen inriktning på utbyggnad.

Beslut om markanvisning fattades av exploateringsnämnden 2008-11-05.
Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2011.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering är uppdelad i två avtal, etapp ett och två. Byggherren önskar först tillträda en fastighet och på den uppföra två byggnader, därefter tillträda nästa fastighet och där uppföra resterande två byggnader.

Efter fastighetsbildning skall Bolaget förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Marken kommer att säljas för 3200 kr/kvm ljus BTA, baserat på byggrätten enligt detaljplanen. Det beräknas ge en försäljningsintäkt på ca 30,5 miljoner kronor. Köpeskillningens storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för tiden mellan uppgörelsetidpunkt (2008-02-19) och betalningstidpunkt.

Expertrådet har godkänt ärendet den 3 september 2008, dnr E08-384-174.

Bolaget har bekostat samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävts för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också anslutningsavgifter för VA, el och fjärrvärme med mera.

Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskilling vid betalningstidpunkten. Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen.

Stadens utgifter i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration samt kostnader för att kompensera att parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse, ny dragning av gång- och cykelväg i områdets norra kant, samt kostnad för flytt av ledning.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna för Skärholmens stadsdelsnämnd påverkas marginellt. Projektet bedöms inte öka drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet tillskapar bostäder i ett attraktivt läge med närhet till natur och kommunikationer.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet tillskapar lägenheter upplåtna med bostadsrätt i ett område där hyresrätter dominerar. I Skärholmen finns idag 2184 lägenheter som är upplåtna med hyresrätt och 372 lägenheter i upplåtna med bostadsrätt.

Miljö

Projektet bedöms inte ha någon direkt påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samarbete med Trafikkontoret och Skärholmens Stadsdelsförvaltning kommer en upprustning av Ekholmens parklek att genomföras. En puckelbollplan planeras i Skärholmen och en del av de medel som behövs för den kan komma att tas från detta projekt.



Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Tillgängligheten har beaktats i planarbetet.

Påverkan på barn

Ekholmens parklek är belägen ca 200 meter söder om området, där finns också en nyöppnad öppen förskola.

Det finns gott om naturmiljöer och rekreativsmöjligheter i och med den omedelbara närheten till Skärholmsdalen som ingår i Sätmaskogens naturreservat, Sättra bollplan samt närheten till Mälaren med bad och båtliv.

Projektet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt saknas lämpliga allmänna ytor att uppföra konst på.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggherren önskar påbörja grundläggningsarbetet för de två första byggnaderna i augusti 2012. Detta förutsätter att flytt av ledning och gångväg kunnat ske dessförinnan. Den första byggnaden uppförs då under perioden oktober 2012-mars 2013. Den andra byggnaden uppförs under perioden mars 2013-augusti 2013. Grundläggningsarbeten för de två sista byggnaderna utförs under perioden augusti-november 2013. Den tredje byggnaden uppförs under perioden oktober 2013- mars 2014. Den fjärde byggnaden uppförs under perioden mars 2014-augusti 2014.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2012 och första inflyttning beräknas ske år 2013.

Risker och säkerheter

Det är osäkert om byggstart kommer att kunna ske så tidigt som byggherren önskar, beroende på den ledning som först måste flyttas.



Det råder svåra mark- och grundförhållanden på platsen vilket byggherren tagit hänsyn till i sin planering. Inga andra kända risker föreligger.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa ett attraktivt boende med goda kommunikationer och närhet till stora friytor, Mälaren och centrum. Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Slut