



Christopher Pleym
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 06
christopher.pleym@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Trycklåset i Rågsved med Peab Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Peab Bostad AB avseende del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv. Trycklåset och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 15 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

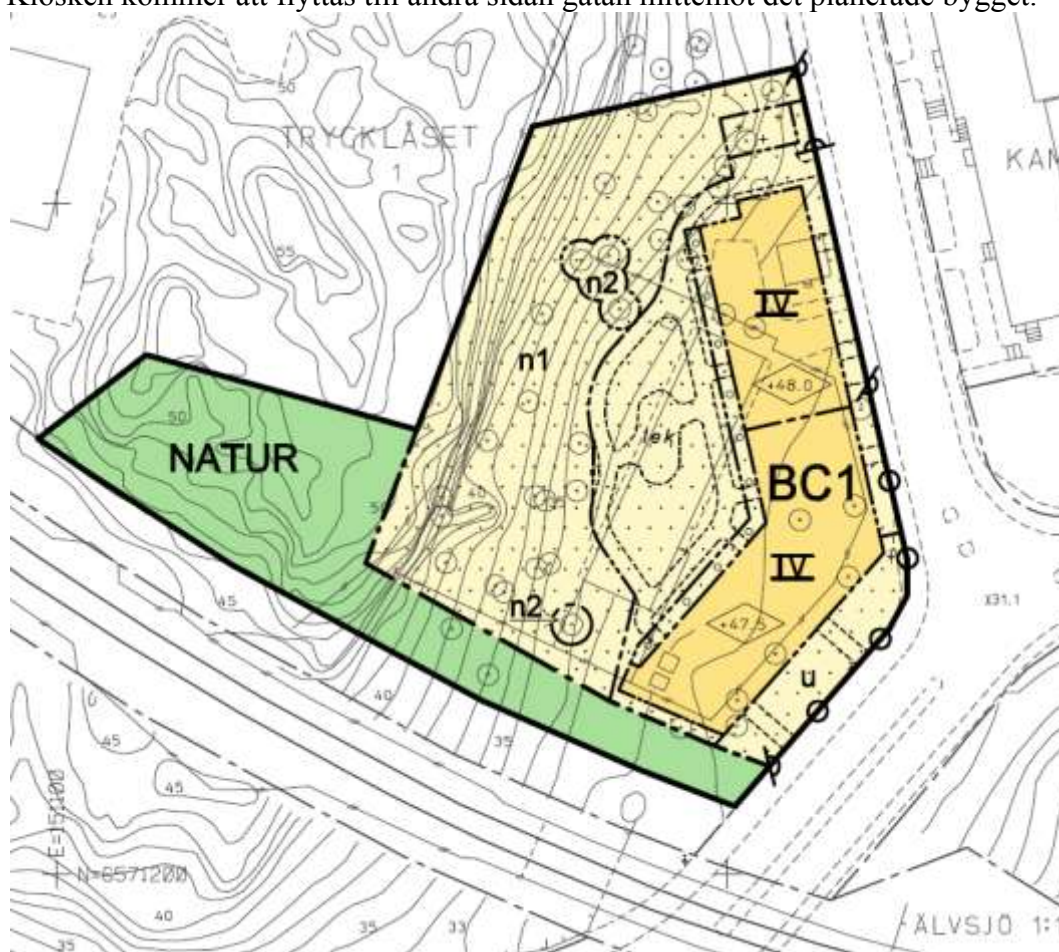
Peab Bostad AB (nedan Peab) skall inom fastigheten Älvsjö 1:1, vid kv. Trycklåset i stadsdelen Rågsved bygga cirka 55 bostadsrätter i ett lamellhus. På platsen finns idag en kiosk samt en barack där stadsdelsförvaltningen tidigare bedrev en förskola och ungdomsmottagning. Peab ansvarar för och bekostar projekteringen samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är också överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 3100 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Priset förutsätter att parkeringen i huvudsak förläggs till garage under huset.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,5. Försäljningsinkomsterna beräknas till 15 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-01-12, dnr: E2010-384-1225.

Bakgrund till överenskommelsen

Peab skall vid kv. Trycklåset i stadsdelen Rågsved uppföra cirka 55 bostadsrätter i ett lamellhus. Exploateringsområdet är beläget vid korsningen Sköllerstagatan/Rågsvedsvägen i Rågsved. På platsen finns idag en kiosk samt en barack där stadsdelsförvaltningen tidigare bedrev en förskola och ungdomsmottagning. Kiosken kommer att flyttas till andra sidan gatan mitt emot det planerade bygget.



Del av fastigheten Älvsjö 1:1 till försäljning

Tidigare beslut

Markanvisning i exploateringsnämnden 2009-06-11.
Start-pm för detaljplaneläggning i stadsbyggnadsnämnden 2011-02-17.
Exploateringskontoret svarade på detaljplanremissen på delegation 2011-10-12.
Ställningstagande av plansamråd i stadsbyggnadsnämnden 2012-04-19.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilken godkänts av bolaget. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-01-12, dnr E2010-384-1225.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3100 kr per ljus BTA i prisläge 2010-10, vilket innebär en köpeskilling på cirka 15 mnkr.

De stora utgifterna i projektet utgörs av upprustning av Bjursätragatan (5mnkr), grönkompensation av Rågdalen etapp 3 (2 mnkr) och rivning av den tidigare förskolan (ca 1 mnkr). De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet ger ett tillskott av bostadsrätter i Rågsved och hjälper till att uppnå markanvisningsmålen. Den aktuella exploateringen avser 55 lägenheter med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att endast en femtedel av bostäderna i stadsdelen Rågsved är bostadsrätter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ianspråktagen grönyta kompenseras med trädplantering och upprustning av Rågdalen.



Tillgänglighet

Projektet kommer att genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet. Alla parkeringsplatser utom fyra stycken inryms i underliggande garage och nås med hiss från samtliga lägenheter.

Påverkan på barn

Baracken där stadsdelsförvaltningen tidigare bedrev en förskola och ungdomsmottagning är utrymd. Förskoleverksamheten har inrymts i befintliga förskolor i närområdet medan ungdomsmottagningen idag bedrivs ifrån Gullmarsplan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget önskar påbörja grundläggningsarbetet våren 2013. Detta förutsätter att flytt av ledning, rivning av baracken samt flytt av kiosken kunnat ske dessförinnan. Upprustningen av Bjursåtragatan pågår redan med finansiering från andra av Stadens omkringliggande byggprojekt och upprustningen kommer fortlöpa under 2013. Grönkompensationen till Rågdalen etapp 3 kommer att utföras under 2013.

Bolaget planerar sin byggstart till 2013 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker har identifierats i projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning som ser positivt på tillskottet av bostadsrätter i Rågsved.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet stämmer väl med stadens intentioner att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Försäljningen medför ett överskott till staden samtidigt som fler bostäder tillskapas i ett område med bra kommunikationer.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering och ger kontoret i uppgift att vidta de åtgärder som är nödvändiga för försäljningens genomförande.



2012-10-17
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-513-00123

Slut