



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

Till
Exploateringsnämnden 2013-08-29

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Kolbottnen 1 samt del av Älvsjö 1:1 i Hagsätra med IKANO Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och IKANO Bostad AB avseende del av Älvsjö 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 15,2 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Larisa Freivalds
Tf.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2008-11-05 lämnat markanvisning till Svenska Bostäder AB för att uppföra bostäder med hyresrätt inom del av fastigheten Kolbottnen 1 samt del av Älvsjö 1:1. Svenska Bostäder AB sålde 2012 sin tomträtt på fastigheten Kolbottnen 1 till IKANO Bostad AB som därmed tog över projektet. IKANO Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har som avsikt att sälja bostäderna med bostadsrätt som upplåtelseform. Denna överenskommelse



fullföljer och ersätter det skrivna markanvisningsavtalet med skillnaden att marken ska överlåtas och bostäderna upplåtas med bostadsrätt i första hand och hyresrätt i andra hand om marknadsmässiga förutsättningar för bostadsrätter saknas. Marken ska dock överlåtas med äganderätt oavsett val av bostädernas upplåtelseform.

Marken för bostäderna, ca 3685 kvm av fastigheten Älvsjö 1:1, överläts till Bolaget för en överenskommen preliminär köpeskilling om 17 571 000 kr. 1248 kvm av fastigheten Kolbottnen 1 som Bolaget har tomträtt på ska fastighetsregleras till den nytillkommande fastigheten.

Detaljplanen för projektet möjliggör för byggande av cirka 60 lägenheter invid kvarteret Kolbottnen 1.

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.

Exploateringskontoret anser att förslaget är väl genomarbetat och att det väl uppfyller målsättningar inom Vision 2030 och Söderortsvisionen.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsområdet är beläget på och intill tomträttsfastigheten Kolbottnen 1 i Hagsätra. Exploateringsnämnden har enligt beslut 2008-11-05 lämnat markanvisning till Svenska Bostäder AB för att uppföra bostäder med hyresrätt inom del av fastigheten Kolbottnen 1 samt del av Älvsjö 1:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2008-12-15. Svenska Bostäder AB sålde 2012 sin tomträtt på fastigheten Kolbottnen 1 till IKANO Bostad AB som därmed tog över projektet.

IKANO Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har som avsikt att sälja bostäderna med bostadsrätt som upplåtelseform. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter det skrivna markanvisningsavtalet med skillnaden att marken ska överlåtas och bostäderna upplåtas med bostadsrätt i första hand och hyresrätt i andra hand om marknadsmässiga förutsättningar för bostadsrätter saknas. Marken ska dock överlåtas med äganderätt oavsett val av bostädernas upplåtelseform.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för del av fastigheten Kolbottnen 1 mm i stadsdelen Hagsätra, Dp 2010-13951-54. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden i september.



Planområdets omfattning

Förslaget till detaljplanen för projektet möjliggör för bostadsbebyggelse av två nya punkthus i 6-7 våningar i anslutning till kvarteret Kolbottnen i Hagsätra. Planförslaget medger ett parkeringstal för bil om 0,8 platser per lägenhet, vilket ger ett behov av cirka 37 nya markparkeringsplatser.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2008-11-05 lämnat markanvisning till Svenska Bostäder AB. Start-pm togs i stadsbyggnadsnämnden 2010-11-18. Kontoret svarade med gällande delegation, på detaljplaneremissen 2011-07-27.



Bild från öster på föreslagen bebyggelse

Överenskommelse om exploatering

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

Överenskommelsen innebär att staden överläter med äganderätt till IKANO Bostad AB marken för den nya bostadsbebyggelsen dvs. cirka 3685 kvm av fastigheten Älvsjö 1:1 inom Stockholms kommun för en överkommen preliminär köpeskilling om 17 571 000 kr. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2013-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-06-04 (dnr. E2012-384-1989).

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 3800 kr per ljust BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. 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

Projektet uppfyller väl stadens mål.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Söderortsvisionen, Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Söderortsvisionen och Vision 2030.

Den aktuella exploateringen avser 60 lägenheter i bostadsrätt. I USK:s statistik för Hagsätra finns 2352 lägenheter i hyresrätt och 1358 bostadsrätt. Projektet bidrar därmed till en blandad upplåtelseform i stadsdelen.

Lokaler

Planen medger verksamheter i bottenvåning vilket främjar ett av de viktigaste målen i Söderortsvisionens vilket är 50 000 nya arbetsplatser till 2030.

Miljö

En bullerutredning har utförts som visar att alla lägenheter kommer att klara kravet på högst 55dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av alla bostadsrummen.

Ett miljö-pm har tagits fram för området. Det pekar sammanfattningsvis på att bebyggelse enligt planförslag innebär en viss begränsning av tillgången på närliggande, lättillgänglig naturmiljö för de nu boende inom kvarteret Kolbotten. Gångstigen bedöms dock inte förlora i tillgänglighet varför möjligheten att nå områden i norr inte påverkas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen medför att ytan av allmän tillgänglig naturmark minskar. Inom projektet planeras åtgärder för det ekbestånd som finns i Hagsätra. Lekplatsen "Milan" föreslås rustas upp med staket, regnskydd och



småbarnslekredskap. Tillgänglighetsanpassning i naturmark planeras iform av en trappa från det nybyggda området på höjden och ner mot gångstråket vid Milan, sydväst om området.

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

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015. Staden har inga åtaganden som behöver göras innan bolaget kan komma igång med sin byggnation.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i stadsdelen samtidigt som man kan öka både trivseln och säkerheten i området. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering med bolaget.

Slut