



Handläggare: Cecilia Olsson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 37
cecilia.olsson@gfk.stockholm.se

2005-04-01

Dnr 03-411-515

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv. Erik i Bromsten med Småa AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering med Småa AB avseende kv. Erik i Bromsten, i huvudsak enligt det förslag som biläggs kontorets tjänsteutlåtande.
2. Nämnden godkänner försäljning av del av Bromsten 10:14 i kv. Erik i Bromsten till Småa AB.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna de avtal och vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av försäljningen.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade den 10 juni 2003 del av fastigheten Bromsten 10:14 i kv. Erik i Bromsten till Småa AB. Området upplåts för närvarande med arrende till Stockholms travsällskap. Arrendet är uppsagt och löper ut i juni 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 23 november 2004 ett remissvar rörande ett detaljplaneförslag omfattande 28 lägenheter i fyrbostadsvillor och 33 radhus.

Exploateringsavtalet innebär en försäljning till Småa av de delar av fastigheten Bromsten 10:14 som skall utgöra kvartersmark enligt detaljplanen, för en överenskommen köpeskilling om 8 806 800 kronor. Vid diskussioner gällande köpeskillingen har hänsyn tagits till de mycket svåra grundläggningsförhållandena. Expertrådet avser att behandla ärendet den 18 april 2005.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om överlåtelse och exploatering med Småa AB samt att nämnden godkänner markförsäljningen och ger kontoret i uppdrag att teckna nödvändiga avtal för att fullfölja försäljningen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade den 10 juni 2003 del av fastigheten Bromsten 10:14 i kv. Erik i Bromsten till Småa AB. Marken avsågs säljas till marknadspris alternativt upplåtas med tomträtt till Småa beroende på av gatu- och fastighetsnämndens beslut om ny markanvisningspolicy och kommunfullmäktiges beslut om ny avgäldsnivå. Enligt beslutet äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller försälas, under förutsättning att markförsäljning för bostadsrätter inte strider mot markanvisningspolicyn.

Markförutsättningarna är besvärliga p.g.a. närheten till Spångaån. Vid diskussioner gällande såväl försäljning som tomträttsupplåtelse har hänsyn tagits till de mycket svåra grundläggningsförhållandena.

Dagens regler gällande grundläggningsbidrag vid tomträttsupplåtelse omfattar endast grundläggning av byggnad. I detta fall ligger större delen av grundläggningskostnaderna på förstärkning av gator på kvartersmark. Tomträttsavgälden enligt gällande nivåer och med gällande regler för grundläggningsbidrag blir således för hög och byggherren har därmed inget intresse av att få marken upplåten med tomträtt. Detta har lett till att såväl byggherren som kontoret anser att försäljning av marken är att föredra i detta fall.

Området upplåts för närvarande med arrende till Stockholms travsällskap. Arrendet är uppsagt och löper ut i juni 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 23 november 2004 ett remissvar rörande ett detaljplaneförslag omfattande 28 lägenheter i fyrbostadsvillor och 33 radhus. Detaljplanen är för närvarande under utställning.

Exploateringsavtalets innehåll

De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet. Förslag till avtal finns som bilaga 1.

-markförsäljning

Staden överlåter till Småa de delar av fastigheten Bromsten 10:14 som skall utgöra kvartersmark enligt detaljplanen för en överenskommen köpeskilling om 8 806 800 kronor.

Köpeskillingen grundas på en prissättning av 2 800 kr/BTA för flerbostadshus och 3 000 kr/BTA för kedjehus. Värdegrundande bruttoarea har uppskattas till 2 636 respektive 7 130 BTA, totalt 9 766 BTA. Expertrådet avser att behandla ärendet den 18 april 2005.

Nedsättning av köpeskillingen har gjorts med hänsyn till de mycket svåra grundläggningsförhållandena. Nedsättningen uppgår till 19 964 000 kronor utifrån en beräkning av merkostnader utförd av Byggnalys 2004-05-25. Nedsättningen gäller under förutsättning att Småa utför de åtgärder som tagits upp i beräkningen. Åtgärder innefattar grundförstärkning av lokalgator, förgårdsmark och uteplatser samt grundläggning av husen i form av pålning, tjockare betongplatta med kraftigare armering och kraftigare kantbalk.

Staden bekostar fastighetsbildningen. Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar krävs.

-markföroreningar

Staden ansvarar för sanering av all förorenad mark inom exploateringsområdet. Området har en hel del överskottsmassor som måste tas bort, eftersom man p.g.a. de geotekniska förhållanden vill minska överlasten så mycket som möjligt. Enligt överenskommelsen gäller därför att om staden i sin hantering av markföroreningar utför schakt som är nödvändig för Småas exploatering så ska staden erhålla en ersättning som motsvarar schakt- och transportkostnad av samma mängd rena massor.

Området har tillhört Stockholms travsällskap och överfördes till stadens ägo i en markbytesaffär för tio år sedan. Det har sen dess varit utarrenderat till Stockholms travsällskap för parkering. Stockholm travsällskap har påfört fyllnadsmassor på området och i egenskap av verksamhetsutövare är de ansvariga för eventuell sanering av dessa. Ett fåtal miljöprover har tagits i samband med byggherrens geotekniska undersökning och dessa indikerar en förekomst av metallföroreningar i fyllnadsmassorna. Ytterligare miljöprovtagning genomförs under våren och om sanering anses nödvändig avser kontoret att uppta förhandlingar med Stockholms travsällskap.

-ledning

Inom området finns slopade avloppsledningar som eventuellt måste rivas eller proppas. Småa svarar för de eventuella åtgärder som krävs.

-bostäder

Projektet innebär att 61 nya bostäder tillskapas. Byggherren ansvarar för exploateringskostnader inom kvartersmarken, vilket inkluderar lokalgator och lekplatser.

-kommunala anläggningar

Staden utför och bekostar samtliga blivande kommunala anläggningar inom exploateringsområdet.

Konsekvenser*-ekonomiska*

Staden intäkter utgörs av ovan angivna försäljningssumma. Byggherren ansvarar för exploateringskostnader inom kvartersmarken, vilket inkluderar lokalgator och lekplatser. Stadens kostnader utgörs av ombyggnad av Ladbacksvägen och Ekstocksvägen samt anläggandet av gångväg och park längs Spångaån. Kontorets bedömning är att projektet ger ett överskott till staden. Driftbudgeten påverkas endast marginellt. Genomförandebeslut förutsätts ske på delegation.

-miljö

Projektet innebär att bostäder tillskapas i ett område som tidigare var ianspråktaget för parkering. Ingen grönmark tas i anspråk utan istället tillskapas ny park längs Spångaån.

Småa åtar sig att följa stadens program för miljöanpassat byggande.

Kontorets förslag/synpunkter

Exploateringsavtalet innebär att marken säljs till Småa för ett marknadspris där man har tagit hänsyn till de extrema grundläggningsförhållandena.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om överlåtelse och exploatering med Småa AB samt att nämnden godkänner markförsäljningen och ger kontoret i uppdrag att teckna nödvändiga avtal för att fullfölja försäljningen.

SLUT