



Handläggare: Lars Berglund
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 269 27
Lars.berglund@gfk.stockholm.se

2002-09-28

Dnr 99-512-2889:2

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Köksfläkten 2, bostäder och daghem: godkännande av
överenskommelse om exploatering**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner beskrivna överenskommelse om exploatering mellan staden och Stockholms Kooperativa Bostäder, avseende Köksfläkten 2 på Lilla Essingen.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut den 15 juni 1999 lämnat markanvisning till Stockholms Kooperativa Bostäder, SKB, för att uppföra cirka 85 lägenheter med hyresrätt inom fastigheten Köksfläkten 2. Fastigheten är en del av det gamla elektroluxområdet på Lilla Essingen.

Exploateringsavtalet innebär att staden upplåter fastigheten Köksfläkten 2 med tomträtt till SKB som uppför två hus med totalt ca 85 lägenheter på fastigheten. SKB skall inom fastigheten inrymma barnstuga för två avdelningar om ca 450 kvm BTA. Staden skall till SKB erlagga tre miljoner kronor (3 000 000 kr) för de kostnader bolaget har i samband med projektering och utförande av barnstuga.

SKB skall till Kungsholmens stadsdelsnämnd upplåta två st tvårumslägenheter med en yta av c:a 50 kvm/lägenhet avsedda som träningslägenheter för psykiskt handikappade.

Det finns en befintlig detaljplan från 1999 för kv Lux mm som innehåller en byggrätt om ca 850 kvm. Byggnationen beräknas starta i årsskiftet 2002/2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

På Lilla Essingen planeras ett nytt bostadsområde på det gamla Elektroluxområdet. Området består av fastigheterna Lux, Gjuterihuset och Köksfläkten. JM äger samtliga fastigheter bortsett från Köksfläkten 2 och 3 som staden äger. Ny detaljplan för området antogs sommaren 2001.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 1999-06-15 att anvisa staden mark inom kv Lux. Hälften anvisades med tomträtt till SKB (Stockholm kooperativa bostadsförening) för uppförande av ca 85 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt och hälften skulle upplåtas med äganderätt genom anbudsförfarande.

I samband med exploateringen av elektroluxområdet har staden förbundit sig att ombesörja och bekosta samtliga arbeten utanför exploateringsområdet som är en följd av exploateringen av Lux, dvs evakuering av båtklubben vid Arkviken till öns norra del, rivning av barnstuga vid Arkviken, återanläggande av park på det området vid Arkviken som båtklubb och barnstuga legat på. Detta innebär att staden är skyldiga att hitta en ersättningslokal för den daghemsverksamhet som nämns ovan. I förhandlingar om exploatering med SKB har det visat sig lämpligt att förlägga daghemsverksamheten inom Köksfläkten 2.

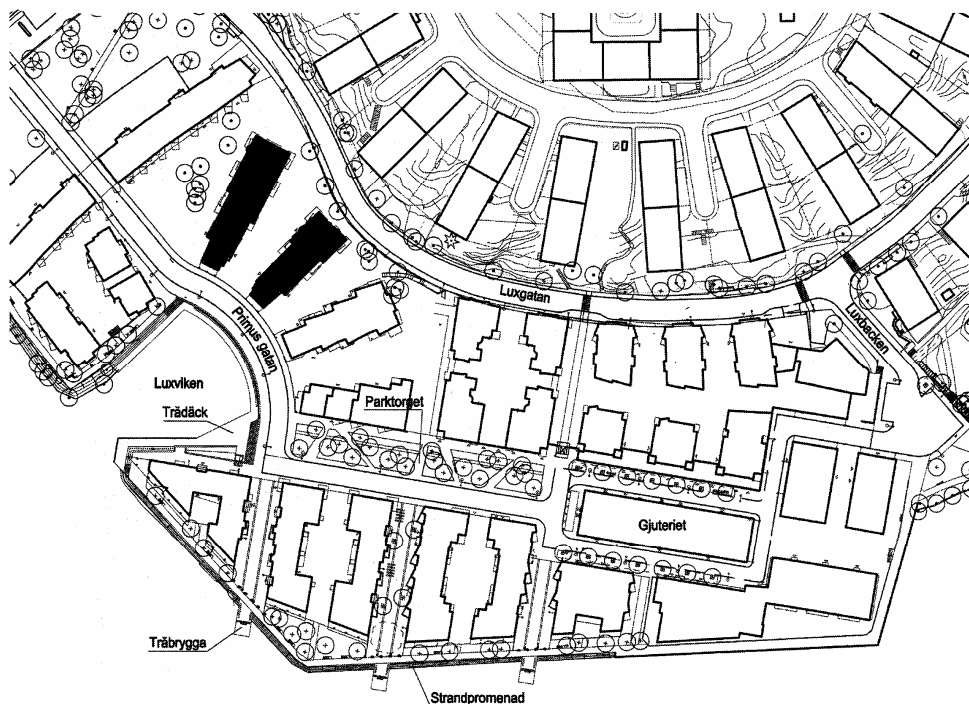


Översiktskarta, som visar var Köksfläkten 2 är beläget.

Beskrivning av projektet

Köksfläkten 2 är beläget på södra delen av Lilla Essingen och utgör en del av Elektrolux gamla fabriksområde. Projektet ger ca 85 nya lägenheter, ca 450 kvm BTA daghemslokal och ingår i exploateringen av luxområdet som i sin helhet ger ca 900 nya lägenheter. Lägenheterna skall upplåtas med kooperativ hyresrätt.

Byggnaderna är belägna vid Luxviken och bebyggelsen här präglas av en orientering mot vikens inre del och av Primusgatans svängda linje. Husen har en kilform och uppförs i sju våningar med terrasser i framkant omgärdad av skyddade balkonger. Under gården och delvist under byggnaden ligger ett garage. På fastighetens norra del kommer det anläggas en lekplats för daghemsverksamheten.



Situationsplan över området. Köksfläkten 2 markerad med svart.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringsavtalet, bilaga 1, innebär att staden upplåter fastigheten Köksfläkten 2 med tomträtt till SKB som uppför två hus med ca 85 lägenheter på fastigheten. SKB skall inom fastigheten även uppföra lägenhetsbarnstuga för två avdelningar daghemsverksamhet om ca 450 kvm BTA. SKB skall bland ovan nämnda lägenheter även upplåta två st tvårumslägenheter med en yta av c:a 50 kvm/lägenhet som träningslägenheter för psykiskt handikappade. SKB skall upplåta ovan givna speciallägenheter till Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Konsekvenser av projektet

-miljömässiga

En miljöteknisk undersökning har visat på stora föroreningar i marken. JM har gentemot staden förbundit sig att sanera hela exploateringsområdet. Staden förbinder sig i sin tur härmed att fastigheten vid tidpunkten för bolagets tillträde skall vara sanerad från de föroreningar som skadar miljön i enlighet med gällande lagar och enligt de krav som ställs av miljömyndigheterna.

Läget är bullerutsatt, men bullerutredningarna visar att projektet klarar de normer som finns i och med att de bullerreducerande åtgärder som JM och staden förbundit sig att göra genomförs. På samma sätt visar utredningarna om konsekvenserna för luftkvaliteten med avseende på kvävedioxiden att projektets tillblivelse uppfyller gällande normer.

-ekonomiska

Stadens kostnader inbegriper projekteringskostnad för barnstuga och uppgår till tre miljoner kronor (3 000 000 kr). Avgäldsnivån för bostäder är genom kommunfullmäktige bestämd till 65,52 kr /kvm BTA, vilket ger en

årsavgäld om 525 000 kr/år. Detta innebär en total kapitaliserad intäkt för staden som uppgår till ca 10 mnkr.

För att kunna förstå de ekonomiska konsekvenserna för hela exploateringen av Lux så redovisas här exploateringskalkylen för hela projektet inkl marken som anvisas SKB och Viedekke.

Exploateringsavtal med JM AB samt genomförandebeslut rörande kv Lux mm, Lilla Essingen, Dnr 99-512-2889:2.

Stadens intäkter

Markförsäljning till JM	20 Mkr
Kapitaliserad tomträttsavgäld för SKBs område	ca 10 Mkr
Markförsäljning till annan byggherre	ca 39 Mkr
Summa intäkter	ca 69 Mkr

Stadens utgifter (investeringar)

Marksanering	10 Mkr
Bullerplank	4,5 Mkr
Evakuering av båtklubb, park i Arkviken	11 Mkr
Rivning av skola	1 Mkr
Avskrivning av skolans restvärde	3 Mkr
Fastighetsbildning och VA-serviser	1 Mkr
Grundläggningsbidrag (SKB)	1 Mkr
Projektering och administration	3 Mkr
Oförutsett	3,5 Mkr
Summa utgifter	38 Mkr

Stadens resultat: *ca + 31 MkrI*

Genomförande och tidplan

Bolaget beräknar igångsätta byggnationen efter erhållet bygglov vid årsskiftet 2000/2003 och byggnaderna beräknas stå klara sommaren 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner exploateringsavtalet och projekteringskostnader av barnstuga i enlighet med detta utlåtande.

SLUT

