



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-08-19

Handläggare: Monica Almquist 2003-07-31
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 262 52
e-mail: monica.almquist@gfk.stockholm.se

Dnr: 01-411-112 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kojan mm på
Kungsholmen till Familjebostäder och Einar Mattsson.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom kvarteret Kojan mm till Familjebostäder och Einar Mattsson.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Familjebostäder och Einar Mattsson

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 21 januari 2003 om markanvisning till följande bolag inom detaljplanen för kv Kojan mm:
Familjebostäder 140-160 lgh, hyresrätt
Fastighetsbolaget Duvkullen HB 90-110 lgh, hyresrätt
Riksbyggen, 155 lgh, bostadsrätt
SBC 60 lgh, bostadsrätt

I den tidigare markanvisningen för bostäder inom kv Kojan mm lämnades en reserv.
Det är nu lämpligt att anvisa resterande del av lägenheterna: 140-180 lgh.

Kontoret föreslår att markanvisning lämnas till Familjebostäder med ca 80-120 lgh (kv Vålgången) samt Einar Mattsson ca 60 lgh (kv Fägnaden) inom kv Kojan.

Bilaga 1: Illustration över planområdet

Bilaga 2: Statistik över gjorda markanvisningar

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 23 januari 2003 om markanvisning till följande bolag inom detaljplanen för kv Kojan mm:

Familjebostäder 140-160 lgh, hyresrätt

Fastighetsbolaget Duvkullen HB 90-110 lgh, hyresrätt

Riksbyggen, 155 lgh, bostadsrätt

SBC 60 lgh, bostadsrätt

Inom planområdet beräknas ca 1100 lgh kunna byggas. Enligt ett principavtal med JM, som äger mark i kv Kojan, ska JM erhålla 36 % av lgh inom planområdet. JM bygger bostadsrätter. Enligt avtalet ökar JM:s procentandel om bebyggelsen i Hornsbergsparken minskar i jämförelse med programförslaget. Som planförslaget nu är utformat är JM:s procentandel för närvarande 43 %.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 1 april 2003 om planremiss för detaljplan för kv Kojan mm.

Detaljplanarbetet för kv Kojan mm pågår och detaljplanen beräknas vara färdig under våren 2004.

Förslag till markanvisning

I den tidigare markanvisningen för bostäder inom kv Kojan mm lämnades en reserv. Det är nu lämpligt att anvisa resterande del av lägenheterna; ca 160 lgh.

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden fastlagt i tjänsteutlåtande: "Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter" den 10 juni 2003. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Bostäderna föreslås upplåtas med tomträtt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Inom området har hittills anvisats ca 690 bostadsrätter (inkl JM:s del) och 250 hyresrätter. Resterande lägenheter bör därför upplåtas med hyresrätt.

Kontoret föreslår att Familjebostäder får ytterligare ca 80-120 lgh, i föreslagna kv Vålgången, enligt bilaga. Familjebostäder har sedan tidigare markanvisning i kvarteret intill där det bl a föreslås ett höghus. Marken ska upplåtas med tomträtt. Bolaget har under de senaste åren fått 10 markanvisningar om totalt 850 lägenheter.

100 lgh i kv Limkakan, Gubbängen,
330 lgh, Årsta kraftledning, Årsta,
90 lgh i kv Kölnan, Hammarby sjöstad,
50 lgh på Norra Bantorget, Norrmalm,
150 lgh på Sickla Udde, Hammarby sjöstad,
100 lgh i kv Glädjen, Kungsholmen,
250 lgh i Högdalen C, Högdalen,
100 lgh i kv Kastanjen 9, Midsommarkransen,
150 lgh i kv Kojan, Kungsholmen,
20 lgh i kv Skärkarlen, Blackeberg

60 lgh i kv Sockenstämman, Svedmyra
 100 lgh i kv Ålänningen, Blackeberg
 50 lgh i Älvsjö C, Älvsjö

Kontoret har bland inkomna intresseanmälningar för kv. Kojan hört sig för om intresset hos möjliga hyresrättsbyggare. Ansökningarna kan delas in i kommunala bolag, tidigare kända privata hyresrättsbyggare i Stockholm samt nya aktörer i Stockholm. Av de tillfrågade är Stockholmshem, Einar Mattsson och HEFAB mycket intresserade av att bygga hyresrätter. I den tredje kategorin har Byggvesta, Duvkullen, Primula Byggnads AB och IRF visat stort intresse för att få en markanvisning.

Kontoret föreslår att Einar Mattsson får en markanvisning om ca 60 lgh, i föreslagna kv Fägnaden mot parken, se bilaga. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och tomträtt. Bolaget har under de senaste åren fått 2 markanvisningar om totalt 110 lägenheter. 60 lgh i kv Sommaren, Södermalm, 50 lgh i kv Klisterburken, Vällingby. Kontoret väljer att föreslå en i Stockholm väl känd privat hyresrättsbyggare. Andelen allmännyttiga hyresrätter är dessutom redan stor inom kv Kojan.

Följande företag har sökt markanvisning för bostäder mm inom kv Kojan.

- Riksbyggen
- IHM Business School
- Veidekke-Kojan 7
- AB Familjebostäder
- AB Svenska Bostäder
- Svenska Livsrum AB
- Folkhems byggnads AB
- Besqab Projekt och fastigheter AB
- AB Frijo, BJ Byggteknik AB, Byggnads AB Gunnar Lindell, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, FR Byggmästargruppen BMG AB, Åke Sundvall Bygg & Fastighets AB
- PEAB Sverige AB
- Fastighetsbolaget Duvkullen HB
- Einar Mattson byggnads AB-
- Primula Byggnads AB
- SBC Mark AB
- Seniorgården
- Brandkontoret
- IRF, International Realty Fund
- Järmtorget Mark- och byggnads AB
- Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB
- Lennart Ericsson Fastigheter AB
- NCC AB/ NCC Boende
- Zondag bouwgroep BV
- AB Stockholmshem
- Byggvesta
- Arcona

Statistik över markanvisningar gjorda de tre sista åren redovisas i bilaga 3.

Konsekvenser

-Ekonomi

I planområdet kommer kostnader för marksanering, utfyllnad, byggande av nya gator, ledningsflyttningar och nya ledningar samt kaj/strandpromenad mm.

Byggherrarna ska stå för VA-anlutningar och plankostnader mm. JM ska erlægga gatubyggnadskostnader.

Kontoret har i planremissen för Kojan redogjort för ekonomin i planområdet. Kontoret konstaterade då att för att det ska vara möjligt att hålla en balanserad budget för hela programområdet Nordvästra Kungsholmen är det viktigt att genomförandekostnaderna för Kojans detaljplan hålls på en rimlig nivå. Kontoret anser därför att det fortsatta planarbetet ska inriktas på att omarbete allmänplatsmarken så att kostnaderna minimeras samt att se över bebyggelsen i syfte att öka exploateringen.

Staden kommer att få ökade kostnader för skötsel av gator och parker i området.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherrarna. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till våren 2004. Byggstart kommer ske under hösten 2004 och första inflyttning under 2006. Parallellt kommer staden arbeta med utfyllnad och byggande av allmän platsmark.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid genomförandebeslut, troligen under hösten 2003. Då redovisas också träffade köpeavtal med exploatörerna. Tomträttsupplåtelsena kommer att beslutas om på delegation av kontoret.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Familjebostäder och Einar Mattsson.

SLUT