



Handläggare: Monica Almquist
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 262 52
monica.almquist@gfk.stockholm.se

2003-11-14

Dnr: 02-512-2305

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Exploateringsavtal med JM avseende detaljplan för kv Kojan mm på Kungsholmen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat exploateringsavtal med JM AB avseende detaljplan för kv Kojan mm på Kungsholmen

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Kontoret har upprättat ett exploateringsavtal med JM AB om genomförande av detaljplanen för kv Kojan mm på Kungsholmen. Avtalet fullföljer intentionerna från tidigare principavtal med JM AB.

Avtalet innebär i huvudsak följande:

- Staden och JM byter mark genom fastighetsreglering, vilket innebär att staden ska betala en ersättning till JM om 40 mnkr, se bilaga 1.
- JM AB betalar ett fast belopp för gatukostnader om 40 mnkr.
- JM AB ansvarar för hantering av markföroreningar inom sin nuvarande fastighet Kojan 11.
- Fördelning av kvarter. JM kommer att exploatera hela kv Eden, kv Lyckolandet och delar av kv Lycksaligheten, se bilaga 2.
- Exploateringsavtalet är villkorat av att detaljplanen antas senast 2005-04-01, att kommunfullmäktige godkänner ett genomförandebeslut senast 2005-04-01 samt att erforderlig fastighetsbildning kommer till stånd.

Överenskomna fastighetsreglering innebär att Familjebostäder exploaterar hela kv Vålgången. Antalet hyresrätter i hela exploateringsområdet blir då ca 500 st och bostadsrätter ca 700 st.

Kontoret anser att exploateringsavtalet är godtagbart för staden. Ersättningen till JM är rimlig mot bakgrund av den värdering som expertrådet godkände 2002-09-23 (dnr 2002-0384-00792)

UTLÅTANDE

Bakgrund

GFN godkände den 2 oktober 2001 en principöverenskommelse mellan staden och JM avseende fördelning av byggrätter inom blivande detaljplanen för Kojan mm (S-Dp 2000-05724-54)

Inom planområdet ägs marken främst av staden och JM äger ca en tredjedel, fastigheten Kojan 11.

Gatu- och fastighetsnämnden har 2003-04-01 godkänt en planremiss avseende detaljplanen för Kojan mm.

Nämnden har dels 2003-01-21 och 2003-08-19 beslutat om markanvisningar för stadens del av exploateringen inom detaljplan för kv Kojan.

Markanvisningar som är gjorda inom kv Kojan är följande:

Riksbyggen (ca 80+75 lgh)

SBC (ca 60 lgh)

Familjebostäder (ca 150+ 120 lgh)

Botrygg Fastigheter HB, fd Duvkullen (ca 60+ 60 lgh)

Einar Mattsson Byggnads AB (ca 60 lgh)

Detaljplanen kommer att ställas ut 1 kv 2004 och förväntas antas i kommunfullmäktige under 3 kv 2004.

Kontoret återkommer till gatu- och fastighetsnämnden under 1 kv 2004 med förslag till genomförandebeslut för Kojan mm och exploateringsavtal med de övriga byggherrarna inom planområdet.

Exploateringsavtalet

Upprättat exploateringsavtal fullföljer intentionerna i principöverenskommelsen mellan staden och JM, se www.stockholm.se/gfk GFN 25 nov, ärende nr 8, bilaga.

Avtalet innehåller i huvudsak följande punkter:

1. *Fastighetsreglering*- Bolaget och staden ska i första hand genomföra fastighetsbildningen genom fastighetsreglering. Enligt principavtalet var värdet för mark som skulle regleras lika stort. I den nu föreslagna fördelningen av mark så överstiger värdet för stadens mark den som läggs till JM med 40 mnkr, se bilaga 1.
2. *Gatukostnader*- Enligt principöverenskommelsen skulle JM betala 36 % av gatukostnaderna för planområdet. Staden och bolaget har förhandlat fram en fast kostnad för JM om 40 mnkr för gatukostnaderna, det motsvarar ca 1000 kr/kvm BTA för JM:s del.
3. *Betalning*- Ersättningen för marken kvittas mot gatukostnader.
4. *Marksanering*- JM AB bekostar sanering av markföroreningar inom fastigheten Kojan 11 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.
5. *Fördelning av kvarter*- JM kommer att exploatera hela kv Eden, kv Lyckolandet och delar av kv Lycksaligheten, se bilaga 2.
6. *Daghem*- JM åtar sig att hyra ut lokaler till ett daghem (4 avdelningar) inom kv Eden samt att bygga en daghemsgård intill kvarteret i Hornsbergsparken
7. *Flytt av ledningar*- Staden bekostar flytt av befintlig VA-ledning som går genom kv Lyckolandet och Lycksaligheten.
8. *Parkering*- Bolaget förbinder sig att tillgodose p- platsbehovet inom sin exploatering med parkeringstalet ca 0,7 bilplatser per lägenhet.
9. *Befintlig vegetation och park*- Träd som ska sparas i Hornsbergsparken ska skyddas och är åsatta ett vite.

Exploateringsavtalet är villkorat av att detaljplanen antas senast 2005-04-01, att kommunfullmäktige godkänner ett genomförandebeslut senast 2005-04-01 samt att erforderlig fastighetsbildning kommer till stånd.

I övrigt innehåller exploateringsavtalet sedvanliga bestämmelser avseende

ekologiskt byggande, tillgänglighet mm.

Konsekvenser

-ekonomiska

Avtalet innebär att JM avstår en del av sitt markinnehav till staden. Det är därför möjligt att låta Familjebostäder exploatera hela kvarteret Vålgången. Ersättningen som betalas till JM motsvarar ett markpris på 4100 kr/kvm BTA. Marken kommer upplåtas med tomträtt till Familjebostäder.

Familjebostäder fick beslut om ny markanvisning i kv Vålgången i gatu- och fastighetsnämnden 2003-08-19 om 80-120 lgh. Avtalet med JM innebär att Familjebostäder får 120 lgh i kv Vålgången.

Antalet hyresrätter i hela exploateringsområdet blir då ca 500 st och bostadsrätter ca 700 st.

Avseende gatukostnaderna tar staden en risk att kostnaderna för JM:s del blir högre än 40 mnkr. Men kontoret och bolaget kan gemensamt sträva efter att kostnaderna inte ska öka.