



Handläggare: Britta Eliasson
Ytterstad
Tel: 50826490
britta.eliasson@gfk.stockholm.se

2005-04-21

Dnr:04-512-2581

Till marknämnden 2005-15-12

Överenskommelse om exploatering för bostäder inom kv Kantjärnet i Högdalen med Essebyggen Service Claes Johansson AB.

Ändring av genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner en ändring av sitt genomförandebeslut från 2005-02-15 så att Essebyggen Service Claes Johansson AB kan bygga bostadsrätter i stället för hyresrätter i kv. Kantjärnet i Högdalen.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att göra erforderliga ändringar i avtal mm.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

UTLÅTANDE

Alla planer och avtal är klara för byggnation av ca 50 hyreslägenheter i kvarteret Kantjärnet i Högdalens centrum. Byggherren, Essebyggen Service Claes Johansson AB, vågar dock inte börja bygga eftersom kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004 om tomträttsavgälder är överklagat. Om avgäldsnivån för hyreslägenheter slutgiltigt blir lika hög som för bostadsrätter kan byggherren dessutom inte genomföra projektet.

Däremot är byggherren villig att komma igång med bygget nu om lägenheterna i stället får upplåtas med bostadsrätt.

Därför föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ändrar sitt genomförandebeslut från 2005-02-15 så att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt. Nämnden bör då också ge kontoret i uppdrag att revidera överenskommelsen om exploatering så att bostadsrätt medges i stället för hyresrätt.

Inkomsterna från tomträttsavgälderna blir vid bostadsrättsupplåtese ca 13 mnkr jämfört med tidigare ca 8,3 mnkr för hyresrätter. Beräkningarna är då gjorda utifrån de avgälder som beslutats av kommunfullmäktige den 7 juni 2004.

Ingenting annat är ändrat i projektet varför övriga delar av genomförandebeslutet ligger fast.

Nedan finns en exploateringskalkyl som redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet om bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter(-) (enligt genomförandebeslut 2005-02-15)	-6,6
Inkomster	
Avgäldsunderlag	13
Summa inkomster	13
Sammanställning	
Resultat	6,4
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	104 (tkr)
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	10 (tkr)
Exploateringsgrad	2,55

Kontoret föreslår att nämnden tillåter upplåtelse med bostadsrätt och ger kontoret i uppdrag att göra erforderliga ändringar i avtal mm.

SLUT