



Kontaktperson
Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-11-24

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering för ungdoms- och studentbostäder i kv Tvärslån i Högdalen till SBC Mark AB.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner överenskommelsen om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Tvärslån i Högdalen.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av överenskommelsen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

SBC Mark AB, nedan kallat SBC, planerar att bygga 80 ungdoms- och studentbostäder i kvarteret Tvärslån i Högdalens centrum. Marknämnden var positiv till detta i sitt svar på planremissen i maj. SBC önskar att friköpa marken för bostäderna för att kunna göra de investeringar som behövs främst för att få rådighet över marken. En del av marken, Tvärslån 3, är idag upplåten med tomträtt och har flera hyresgäster. Det överenskomna priset för att friköpa marken är ca 5 mnkr. Priset regleras slutgiltigt i enlighet med färdiga bygglovhandlingar.

Staden har inga utgifter för exploateringen utom för eget arbete. Intäkterna från befintlig tomträtt för Tvärslån 3 kommer emellertid att utebli; en kapitaliserad avgäld på ca 1,7 mnkr. Överskottet i projektet, ca 3 mnkr, föreslås användas för upprustning av miljön under bussterminalen i Högdalens centrum och gångstråket från Högdalen till Rågsveds friområde.

Markkontorets expertråd för fastighetsfrågor kommer att behandla ärendet den 16 november 2005.

Bakgrund

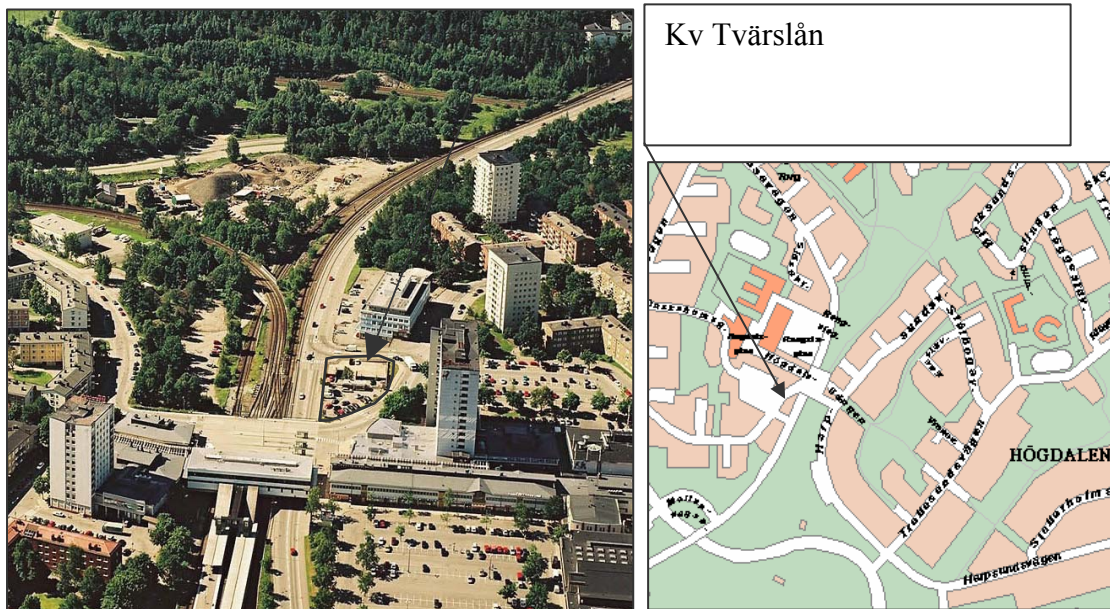
Kvarteret Tvärslån ingår i projektet Högdalstriangeln där ny bebyggelse och upprustningar i den offentliga miljön i centrala Högdalen föreslås.

SBC vill bygga ca 80 student- och ungdomsbostäder i sex våningar på befintligt garage i kvarteret Tvärslån (fastigheterna Tvärslån 3 och 4) i Högdalens centrum. Marknämnden var positiva till detta i sitt svar på remissen om detaljplaneändringen i maj 2005. I samma tjänsteutlåtande redovisades också förutsättningarna för friköp av marken. Skälet till att SBC vill friköpa marken är att de inte kan utföra de relativt stora investeringar som krävs i fastigheten om de inte äger den.

Kvarteret omgärdas av vägar och det krävs extra åtgärder för att göra bostäderna bra bullermässigt. Lägenheterna kommer därför att ha inglasade balkonger mot Skebokvarnsvägen. Loftgångarna mot tunnelbanan glasas också in.

Kvarteret innehåller i dag en parkeringsanläggning och en nedlagd bensinstation i en betongbyggnad som upptar större delen av ytan. Byggnaden används till underjordisk bilverkstad, garage och bilförsäljning. Tvärslån 3 är upplåten med tomträtt till bolaget Drive-In AB, ett bolag inom OK-konsernen, som hyr ut lokaler för dessa verksamheter till tre lokalhyresgäster. Tvärslån 4 är oupplåten, men används för bilförsäljningen. Där fanns också en transformatorstation som nu är flyttad, men det går fortfarande ett ledningsstråk med el under marken.

SBC har tecknat avtal om att förvärva bolaget Drive-In AB och kommer därigenom att förvärva tomträtten för Tvärslån 3.



Tidigare beslut

- Redovisning av parallella uppdrag för att utveckla bostads- och arbetsplatsområden i stråket Älvsjö-Farsta, gatu- och fastighetsnämnden 2002-12-03
- Redovisning av parallella uppdrag och startpromemoria för planläggning av kv. Arkivfotot mm, stadsbyggnadsnämnden 2004-04-19
- Programremiss Högdalstriangeln, gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12
- Redovisning av programsamråd för nya bostäder i kv. Tvärslån mm i Högdalen, stadsbyggnadsnämnden 2005-01-21
- Ändrad detaljplan för del av kv. Tvärslån mm, i Högdalen. Remiss. Trafiknämnden 2005-05-17 Marknämnden 2005-04-26

Förslag till överenskommelse

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om överlåtelse och exploatering inom kv Tvärslån i Högdalen, vilket godkänts av köparen.

Förslag till överenskommelse bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Överenskommelsen innebär att tomträttshavaren Drive-In, ägt av Bolaget, friköper Tvärslån 3 och att Tvärslån 4 därefter regleras in i Tvärslån 3 genom fastighetsbildning. Ersättningen för Tvärslån 3 respektive Tvärslån 4 är proportionell mot dess storlek i förhållande till hela den nya bostadsfastigheten. Köpet villkoras av att SBC förvärvar samtliga aktier i DriveIn AB.

Den överenskomna ersättningen för den blivande bostadsfastigheten är 4 960 000 kr baserat på priset 1600 kr/ m² ljus BTA och byggnadsarean 3100 BTA. Om ytan i de färdiga bygglovhandlingarna avviker från 3100 m² BTA ska priset justeras i motsvarande grad.

Befintliga elledningar måste ledas om runt det nya huset. Bolaget skall utföra och bekosta grävarbetena. Fortum utför själva omläggningen av elkablarna på Bolagets bekostnad, en kostnad som Fortum uppskattat till 50 000 kr. Om kostnaderna överstiger 60 000 kr står staden för den överskjutande delen.

Bolaget står för alla övriga kostnader för rivning, lösen av hyresgäster mm. Bolaget har också ansvar för att ta bort eventuella markföroreningar. Slutligen står bolaget för alla kostnader för exploateringen på den nya bostadsfastigheten.

Markkontorets expertråd för fastighetsfrågor behandlar ärendet 2005-11-16 (dnr 2005-0382-00364 och 2005-0382-00365).

Konsekvenser

-Ekonomi

Den överenskomna köpeskillingen för marken är ca 5 mkr.

Tvärslån 3 är upplåten med tomträtt men årlig avgäld om 65 000 kr. Det kapitaliserade värdet av avgälden är ca 1,7 mnkr.

Bebyggelsen i kv Tvärslån ingår i projektet Högdalstriangeln där intäkterna för föreslagna bostadsexploateringar skall användas för upprustning av miljön under bussterminalen och en fortsättning av parkstråket från Bandängen i Bandhagen till Rågsveds friområde, bland annat genom en gång- och cykelbro över Nynäsbanan. Överskottet från exploateringen av kvarteret Tvärslån, ca 4 mnkr, föreslås användas för upprustningarna. Upprustningarna finansieras dels genom nybyggnadsprojekten i Högdalstriangeln (kv Tvärslån och kv Arkivfotot mm), dels genom andra bostadsbyggnadsprojekt i centrala Högdalen.

Staden kan genomföra upprustningen av de offentliga miljöerna successivt när finansiering finns från de projekt som skall bidra med exploateringsmedel. Kontoret avser återkomma till nämnden med ett genomförandebeslut för upprustningen. Ärendet kommer då att innehålla konkreta åtgärdsförslag och en tydligare redovisning av kostnaderna.

Utgifterna för kvarteret Tvärslån ligger under 5 mnkr, varför genomförandebeslutet kan tas via delegationsbeslut av markkontoret.

Markkontorets förslag

Markkontoret anser att byggandet av bostäder i kvarteret Tvärslån är en angelägen miljöförbättring i Högdalens centrum jämfört med de bilanknutna verksamheter som finns där i dag. SBC har ritat ett hus som fungerar på tomten - det kan byggas på befintligt garage, det kan hantera bullret från omgivande vägar och tunnelbana och det har en spännande design. SBC har fått åtkomst av marken genom köp av tomträtthavaren, bolaget DriveIn AB, och inlösen av hyresgästerna. Kontoret bedömer att SBC:s önskemål om att få köpa marken för att kunna göra dessa investeringar i fastigheten är rimliga.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om överlåtelse och exploatering.

SLUT