

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 3, bostäder: godkännande av överenskommelse om exploatering

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner beskrivna överenskommelse om exploatering mellan staden och Veidekke bostads AB, avseende Köksfläkten 3 på Lilla Essingen.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade efter det att ett anbudsförfarande genomförts den 5 september 2000 att sälja Köksfläkten 3 till Veidekke Bostad och Fastighet AB (bolaget) för att uppföra cirka 45 lägenheter.

Exploateringsavtalet innebär att staden säljer fastigheten Köksfläkten 3, Lilla Essingen till bolaget för trettionio miljoner kronor (39 000 000 kr).

Överenskommelsen om exploatering som upprättats mellan staden och bolaget syftar till att Köksfläkten 3 på Lilla Essingen skall bebyggas med 45 bostadslägenheter. Exploateringen är ett led i ombyggnaden av elektroluxområdet.

Det finns en befintlig detaljplan från 1999 för kv Lux mm som innehåller en byggrätt om ca 450 kvm. Byggnationen beräknas starta under årsskiftet 2002/2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

På Lilla Essingen planeras ett nytt bostadsområde på det gamla Elektrolux-området. 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 bostäder, som ska upplåtas med hyresrätt och hälften skulle säljas med äganderätt genom anbudsförfarande. För den mark som staden skulle sälja med anbudsförfarande sändes anbudsunderlag ut i maj 2000 och GFN beslutade den 5 september 2000 att sälja Köksfläkten 3 till Veidekke Bostad och Fastighet AB, nedan kallat bolaget, för att uppföra ca 40 lägenheter.

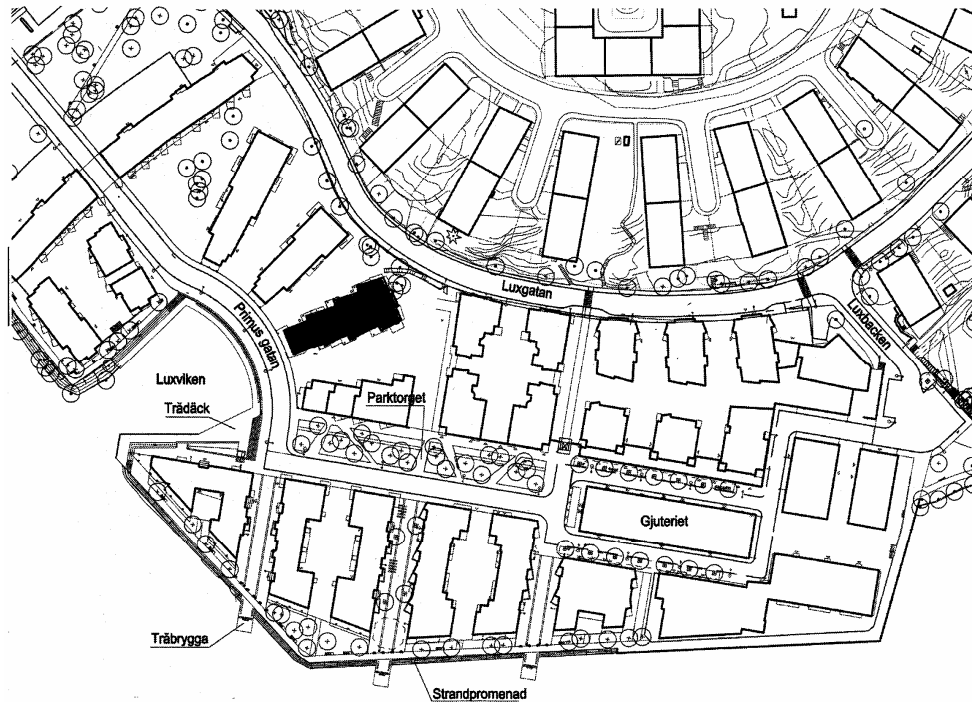


Översiktsskarta, som visar var Köksfläkten 3 är beläget.

Beskrivning av projektet

Köksfläkten 3 är beläget på södra delen av Lilla Essingen och utgör en del av Elektrolux gamla fabriksområde. Projektet ger 45 nya lägenheter, ca 80 kvm BTA lokalyta och ingår i exploateringen av luxområdet som i sin helhet ger ca 900 nya lägenheter. Lägenheterna skall upplåtas med bostadrätt.

Byggnaden är belägen vid Luxviken där bebyggelsen präglas av en orientering mot vikens inre del och av Primusgatans svängda linje. Huset har en kilform och uppförs i sju våningar med terrasser i framkant omgärdat av skyddade balkonger. Under byggnaden ligger ett garage som är gemensamt för Köksfläkten 3 och Köksfläkten 4. Från Luxgatan norr om fastigheten löper ett gångstråk avsett för allmänheten. Gångstråket mynnar ut på Köksfläkten 3 i en trappa.



Situationsplan över området. Köksfläkten 3 markerad med svart.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringsavtalet, bilaga 1 innebär att staden säljer fastigheten Köksfläkten 3, Lilla Essingen till bolaget för trettionio miljoner kronor (39 000 000 kr).

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

Staden har inga kostnader direkt relaterat till detta enskilda projekt. För att kunna förstå de ekonomiska konsekvenserna för projektet så redovisas här exploateringskalkylen för hela projektet inkl marken som anvisas SKB och den ytterligare byggherren. *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
<hr/> Summa intäkter	<hr/> 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
<hr/> Summa utgifter	<hr/> 38 Mkr

Stadens resultat: *ca + 31 Mkr*

Intäkten i detta enskilda projekt med Veidekke uppgår här till trettionio miljoner kronor (39 000 000 kr) och är baserat på försäljning av mark.

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 i enlighet med detta utlåtande.

SLUT

