

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad, Markbyrån
Tel: 5082 7080
tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 00-512-1276

2003-11-24
Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Bostäder i Fredsfors 12, överenskommelse med Besqab om exploatering

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering av Fredsfors 12 med Besqab och uppdrar åt kontoret att begära ny detaljplan i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden antog 2002-06-13 förslag till ny detaljplan för kv Fredsfors m m. Besqab bygger f n ut 140 bostäder enligt planen efter genomförd marksanering. I projektet ingår också Bällstavägens ombyggnad till miljögata.

Planen innefattade också en del med kontor. En överenskommelse om exploatering avseende denna – d v s den av staden ägda östra delen av fastigheten, numera fastigheten Fredsfors 12 med en yta av 1.910 m² - godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 12 november 2002. I avtalet gavs bolaget option att förvärva den blivande kontorsfastigheten för ett pris av 3.500 kr/m² bruttoarea.. Det har dock i stället föreslagits att området ska bebyggas med *bostäder i bostadsrätt* enligt ett nytt förslag av Johanson Linnman Arkitekter.

Avtalet

Besqab har också undertecknat ett av nämndens godkännande villkorat, bifogat förslag till avtal om exploatering med bostäder av den nuvarande kontorstomten som ersätter gällande optionsavtal. Avtalet innebär att marken säljs till ett pris av 2.600 kr/m² BTA, d v s samma som i tidigare försäljningsavtal för bostadsdelen. Staden bekostar anslutningsavgifter för el och

VA. Staden har genomfört erforderlig marksanering. I övrigt innehåller överenskommelsen om exploatering sedvanliga villkor.

Avtalet ger staden en inkomst på runt 9,6 mnkr om exploateringen blir enligt skissen. Det är 4 mnkr lägre än försäljning för kontorsändamål enligt optionen. Med dagens svaga kontorskonjunktur får det dock bedömas som osannolikt att man kan få ut detta pris inom avsevärd tid. Nu blir i stället bostadsbebyggelsen här den avslutande etappen i Fredsforsprojektet.

Det är också bra att det sår i stadsbilden, som tomten utgör, kan läkas. Fastigheten ligger strategiskt vid en infart till Stockholm och ett tilltalande bostadshus här blir av stor betydelse.

Att försälja fastigheten är enligt kontorets mening naturligt, dels därför att grannfastigheten sålts, dels på grund av de höga exploateringskostnaderna med bl a marksanering och ombyggnad av Bällstavägen.

Läget är centralt men bullerutsatt. Projektet består av 55 små lägenheter där kravet på tyst sida tillgodoses på kökssidan, åt söder, där också lägenheternas entréer nås via en loftgång. Frågan om bostädernas kvalitet kan godtas får prövas av stadsbyggnadskontoret i planarbete och bygglov.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att uppgörelsen med Besqab är rimlig och föreslår att nämnden godkänner den och uppdrar åt kontoret att begära ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden. Ärendet behandlas av expertrådet före nämndens sammanträde (dnr 2003-0384-03800).

SLUT