



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av mark inom del av Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta med Byggnads AB Åke Sundvall och Fastighets AB Örlen.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta med Byggnads AB Åke Sundvall och Fastighets AB Örlen samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringskontoret, Byggnads AB Åke Sundvall och Fastighets AB Örlen har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta som Bolagen har skrivit under. Överenskommelsen fullföljer och ersätter den markanvisning som Byggnads AB Åke Sundvall fick 2007. Det är Byggnads AB Åke Sundvall och dess helägda dotterbolag Fastighets AB Örlen som tillsammans

och med solidariskt ansvar nu tecknar överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark.

Byggnads AB Åke Sundvall vann den markanvisningstävling som exploateringskontoret anordnade för området 2007. Markanvisningen beräknades ge ca 40 lägenheter.

Marken för bostäderna, ca 1900 kvadratmeter, säljs till Fastighets AB Örlen för en överenskommen köpeskilling om 40 014 000 kronor. Expertrådet behandlade ärendet 2007-11-07.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering inom del av Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Bakgrund

Exploateringsområdet är beläget längs Skagersvägen i Årsta. Exploateringskontoret anordnade en markanvisningstävling för området hösten 2007. Byggnads AB Åke Sundvall var den som vann tävlingen och marken anvisades genom beslut i exploateringsnämnden 2007-11-15.

Bolagen och exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2008. Markanvisningsavtalet tecknades av Byggnads AB Åke Sundvalls och det är Byggnads AB Åke Sundvalls och dess helägda dotterbolag Fastighets AB Örlen som tillsammans och med solidariskt ansvar nu tecknar överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark.



Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för del av Årsta 1:1 m fl invid kv Örlen i Stadsdelen Årsta i Stockholm, Dp 2009-02450-54. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden under tredje kvartalet 2011. Preliminärt kan byggnationen påbörjas fjärde kvartalet 2011.

Förslaget till detaljplan omfattade tidigare ett större område med fastigheterna Sommen 9 och Åsnen 2 utöver de delar av Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 som tidigare nämnts. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-12-09 §18 att föreslagen bebyggelse inom Sommen 9 skulle utgå och att planarbetet inom övriga delar skulle fortsätta som två separata ärenden. Bostäderna vid Skagersvägen handläggs fortsättningsvis inom det ursprungliga ärendet 2009-02450-54, medan bebyggelsen inom och intill Åsnen 2 utreds inom ärende 2010-21819-54.



Översiktskarta över planområdet och omgivningen samt Bostadshuset med Skagersvägen sett från sydöst (bild: OWC Architects & Planners)

Detaljplaneförslaget innebär att ett lamellhus med 33 lägenheter kan uppföras vid Skagersvägen. Parkering (33 platser) anordnas i garage.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2007-11-15.
Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 2009-09-03.

Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-01-28. Inriktningsbeslut fattades av kontoret på delegation 2010-04-30. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-12-09 att föreslagen bebyggelse inom Sommen 9 skulle utgå och att planarbetet för de två resterande delarna skulle fortsätta som separata ärenden. Detaljplanen ställs ut under mars och april 2011.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, vilken godkänts av Bolagen.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt till Fastighets AB Örlen marken för den nya bostadsbebyggelsen dvs. ca 1900 kvadratmeter inom delar av Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskillning om 41 014 000 kronor. Den preliminära köpeskillningen är baserad på ett pris i prisläge 2007-10-01 (värdetidpunkten) om 11 240 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 3560 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering sker i enlighet med den formel som kontoret tillämpar.

Expertrådet har godkänt ärendet 2007-11-07, Dnr E07-383-1853.

För de nya bostäderna ska en fastighet bildas och köparen tillträder fastigheterna när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Bostäderna får upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Konsekvenser av projektet

Projektet innebär ett intrång i ett område som är delvis kuperat. Frytän har naturmarkskaraktär och utgörs av äldre blandskog och hållmarstallskog.

För att kompensera för minskningen av naturmark planerar kontoret att rusta upp parkhörnet söder om projektet, vid korsningen Vindomsvägen Skagersvägen, samt bidra till upprustning av lekparksytor i intilliggande parker.

Ekonomi

Staden får intäkter genom försäljning av mark för bostäderna, där köparen förvärvar delar av Örby 4:1 för en överenskommen köpeskillning om 40 014 000 kr

Staden får utgifter för upprustning av parkhörnet och lekparker.
Genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret då projektet bedöms kunna genomföras med en investering under 10 mnkr.

Projektet ger ett överskott till staden.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Slut