



Jörgen Nygård
Projektutveckling
Telefon: 08-508 269 48
jorgen.nygard@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-08-25

**Överenskommelse om exploatering för bostäder
samt förskola med överlåtelse av fastigheten
Sänket 1 samt del av Södermalm 8:57 på
Södermalm med Byggnads AB Abacus**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Sänket 1 samt del av fastigheten Södermalm 8:57 vid Blecktornsparken på Södermalm till Byggnads AB Abacus med en försäljningsinkomst om ca 25 mnkr
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal samt vidta de åtgärder som erfordras för exploateringsens och marköverlåtelsens fullföljande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Byggnads AB Abacus planerar att bygga 17 lägenheter samt en lokal om ca 440 kvm BTA för förskoleändamål i ett flerfamiljshus inom fastigheten Sänket 1 mm i stadsdelen Södermalm. Området är beläget invid Metargatan intill Blecktornsparken, se karta nedan. Fastigheten om ca 1500 kvm tomtareal säljs för ca 25 mnkr. Försäljningsvillkoren är godkända av expertrådet se dnr M06-384-1757. Bolaget bygger bostäder och förskola varefter ytorna avsedda för förskoleändamål överläts till staden (fastighetskontoret), avsiktsförklaring mellan Abacus och fastighetskontoret är tecknad. Byggnationen beräknas starta hösten 2011 och bedöms vara färdigställd vid årsskiftet 2013/2014.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med överlåtelse och ger kontoret i uppdrag att fullfölja försäljningen när detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut kommer att tas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

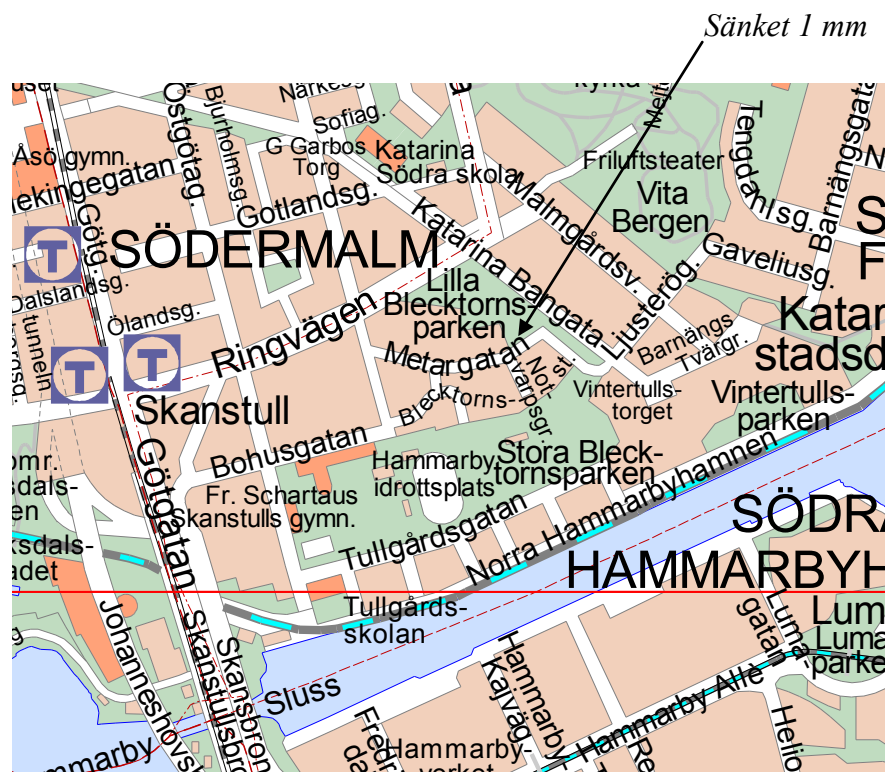


Bild 1

Bakgrund och tidigare beslut

Exploateringsnämnden anvisade 2007-02-15 mark till Byggnads AB Abacus för 17 lägenheter samt en förskola om ca 440 kvm inom del av fastigheten Södermalm 8:57 på Södermalm.

Exploateringsnämnden godkände stadsbyggnadsnämndens planförslag 2008-05-19.

Stadsbyggnadsnämnden godkände planen 2009-11-05, beslutet är överklagat och behandlas nu av regeringen.

Bebyggelse inom Sänket 1 samt del av Södermalm 8:57

Bebyggelseområdet är beläget på Södermalm intill Blecktornsparken och är ca 1500 kvm stort. Nuvarande användning enligt den gamla planen är allmän platsmark.

Området består idag av en gräsmatta med några buskar och träd i kanten. Lilla Blecktornsparken är väl avgränsad från aktuellt område genom en markant brant.

Enligt den antagna detaljplanen kan området bebyggas med en huskropp med flertalet funktioner. Sammanlagt är det frågan om 4 våningsplan och inredd vind med bostäder samt ett eller två våningsplan i souterräng för förskola, och biytor inklusive garage. Ytorna som förskolan avser är flexibel, ytan kan således i framtiden även användas för bostadsändamål. Totalt medger planen 17 stycken bostadslägenheter samt ca 450 kvm förskoleyta vilket motsvara 3 avdelningar.

Grönkompensation

Grönkompensation kommer att ske genom förbättring av allmänna rekreationsytor i närområdet, i första hand Blecktornsparken, till en kostnad om ca 3 mnkr. Kontoret kommer under hösten ta fram förslag på åtgärder som stäms av med stadsdelsförvaltningen.

Överlåtelse av fastigheten Sänket 1 samt del av fastigheten Södermalm 8:57 till Abacus

Abacus har godkänt ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse inom aktuellt område, se bild 1. Överenskommelsen innebär att marken överläts till ett pris av 12 200 kr/kvm BTA bostadsenhet samt för 4700 kr/kvm BTA förskoleenhet i prisläge december 2009 vilket medför ett totalt försäljningsvärde om ca 25 mnkr i juni 2011. Köpeskillingen för bostadsdelen indexerar från



december 2009 med bostadsprisutveckling på Södermalm medan byggrätten avseende förskola indexeras med kpi. Expertrådet godkände uppgörelsen den 14 april 2010, se dnr M06-384-1757. Förslagen överenskommelse biläggs, se bilaga A.

Vidare åtar sig bolaget att överlåta bostadsrätten för ytorna, som enligt detaljplanen kan användas för förskoleverksamhet, till fastighetskontoret. Parterna har träffat en avsiktsförklaring som innebär att fastighetskontoret köper en bostadsrätt som får användas för förskoleverksamhet.

Genomförande och tidplan

Under förutsättning att planen för aktuellt område vinner laga kraft är tidplanen preliminärt följande:

Byggstart: 4 kv 2011

Inflyttning: 3 kv 2013

Ekonomi

Projektet medför försäljningsinkomster till staden om ca 25 mnkr. Stadens utgifter är ca 3,5 mnkr för grönkompensation samt iordningställande av mark mm. Genomförandebeslut kan tas på delegation.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret föreslår att nämnden godkänner överenskommelsen om överlåtelse och ger kontoret i uppdrag att fullfölja försäljningen när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Slut