



Malén Wasting
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-09-29

Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Hammarbyhöjden med Maxera Bostad AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid Resare Bengts plan i Hammarbyhöjden med Maxera Bostad AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Maxera Bostad AB har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid Resare Bengts plan i stadsdelen Hammarbyhöjden. Överenskommelsen fullföljer och ersätter den markanvisning som Maxera Bostad AB fick för marken 2007.

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1



Maxera Bostad avser att bygga ca 12 lägenheter i ett lamellhus i fyra våningar på det som idag är en parkeringsyta. Som ersättning för parkeringsytan ska en ny parkering med tio platser anläggas på andra sidan av Resare-Bengts plan.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan för bebyggelsen, Dp 2009-00111-54, som vann laga kraft 2010-11-26.

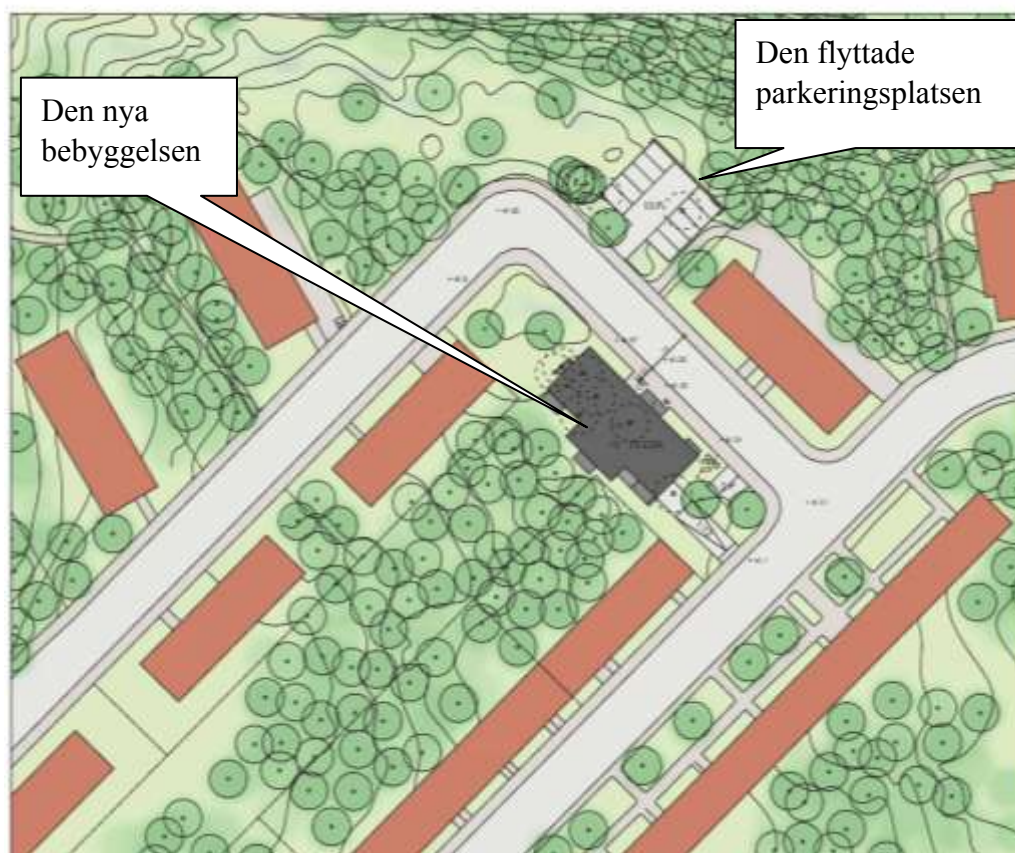
Marken för bostäderna, ca 700 kvadratmeter, säljs till Maxera Bostad AB för ett överenskommet pris om 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Den beräknade totala värdegrundande arean är 1 100 kvadratmeter ljus BTA, vilket ger en köpeskilling på 11 miljoner kronor. Köpeskillingen kan komma att regleras eftersom den är kopplad till den byggrätt som ges i bygglov och indexerad mot fastighetsprisutvecklingen. Expertrådet behandlade ärendet den 5 december 2007 (nr E07-384-973).

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering inom del av Hammarbyhöjden 1:1 vid Resare-Bengts plan samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Bakgrund

Exploateringsområdet är beläget vid Resare-Bengts plan i Hammarbyhöjden. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan för bebyggelsen, Dp 2009-00111-54, som vann laga kraft 2010-11-26.

Detaljplanen medger nybyggnation av ca 12 lägenheter i ett lamellhus. Parkering ska lösas med garage. De tio befintliga parkeringsplatserna flyttas till ny placering tvärs över gatan.



Marken anvisades till Maxera genom beslut i exploateringsnämnden 2007-12-13. Maxera och exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2007.

Enligt upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tillträder Maxera fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och en telialedning flyttats. Tidigast tillträde till marken är 1 jan 2012.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2007-12-13.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 2009-03-27.

Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-04-16.

Genomförandebeslut fattades på delegation 2011-07-01.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut att anta detaljplanen 2010-10-21

Detaljplanen vann laga kraft 2010-11-26.



Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

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

Överenskommelsen innebär att Maxera köper marken för den nya bostadsbebyggelsen till ett pris i prisläge 2007-10-01 (värdetidpunkten) om 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Beräknad total värdegrundande area är 1100 kvadratmeter ljus BTA, vilket ger en köpeskillning på 11 000 000 kronor.

Har den värdegrundande byggrätten för utbyggnadsförslaget ändrats då bygglov erhålles skall köpeskillningen justeras med 10 000 kr/kvm 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.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom söderort som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom söderort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen skall dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Expertrådet godkände ärendet 5 december 2007 (dnr E07-384-973).

Av markområdet ska bildas en fastighet och Maxera tillträder fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och en telialedning är flyttad.

Maxera får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll men anger dessutom att Maxera ska bygga och bekosta en ny parkeringsplats med 10 platser i ett nytt läge och att ett befintligt träd ska bevaras samt att ett antal träd är vitesbelagda.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Konsekvenser av projektet

Det nya bostadshuset byggs på en befintlig parkeringsyta. En ny parkeringsplats med 10 platser placeras på naturmark tvärs över gatan från dess ursprungliga läge. Den nya parkeringsplatsen rymmer tio bilar. Den placeras något tillbakadragen från gatan för att bevara en del av den hållmark och de träd som återfinns i toppen av Forskålgatan. På så sätt bevaras en större del av naturkänslan och den öppna vyn ut mot Södermalm.

Projektet väntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomi

Projektet ger, genom försäljning av mark, intäkter på 11 miljoner kronor. Köpeskillingen kan dock komma att justeras om den värdegrundade byggrätten för utbyggnadsförslaget ändrats då bygglov erhålles. Köpeskillingen kan även påverkas av att priset är kopplat till utvecklingen av fastighetspriserna genom ett index.

Kostnader på ca 2 miljoner kronor uppkommer t.ex. för flytt en telialedning, belysning, markföreningar, upprustning av en utsiktsplats och parkdalgången i området

Drift- och underhållskostnaderna beräknas öka marginellt då de nya anläggningarna till största delen ersätter gamla.

Genomförandebeslut har tagits av kontoret på delegation.



Exploateringskontorets synpunkter

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

Slut