



Martin Calmtorp
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 87
martin.calmtorp@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-12-15

Exploateringsavtal med AB Stockholmshem rörande Grimman 6 m fl.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med AB Stockholmshem rörande Grimman 6 m fl.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

AB Stockholmshem är ägare till fastigheten Grimman 6 m fl. inom stadsdelen Södermalm. En detaljplan som medger ny bostadsbebyggelse inom Grimman 6 m fl. har tagits fram och vunnit laga kraft under 2011. Staden och bolaget har enats om ett exploateringsavtal rörande fastigheten Grimman 6 m fl vari parternas rättigheter och skyldigheter i samband med genomförandet av detaljplanen regleras. Bolaget åtar sig att genom ny- och ombyggnation uppföra ca 210 hyreslägenheter inom fastigheten. I avtalet regleras också de exploateringsbidrag som bolaget erlägger till staden för allmänna anläggningar, en ny gångata och park, som utbyggnaden inom Grimman 6 m fl. medför. Vidare regleras att bostadsbebyggelsen ska inrymma speciallägenheter och lokaler i form av gruppbofastad och barnstugor.

Bakgrund

Exploateringsområdet är beläget inom stadsdelen Södermalm och omfattar fastigheten Grimman 6 m fl. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan som medger ny bostadsbebyggelse, DP 2009-00409-54, som vann laga kraft 2011-09-07. Exploateringsområdet redovisas med blå begränsningslinje i bild 1.

AB Stockholms hem, ägare till fastigheten Grimman 6, avser att genom ny- och ombyggnation uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 210 lägenheter. Upplåtelseformen för lägenheterna är hyresrätt.



Bild 1.

Detaljplanens innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av ca 200 lägenheter och en förskola samt att öka tryggheten i området. Planen omfattar även Mamma Reenstiernas palats från 1670-talet som avses renoveras samt en ny allmän park runt palatset.

Exploateringsavtalets innehåll

Kontoret har upprättat ett förslag till exploateringsavtal rörande Grimman 6 m fl., vilket har godkänts av AB Stockholms hem, bilaga 1. Exploateringsavtalet reglerar

parternas rättigheter och skyldigheter i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalets huvuddrag sammanfattas nedan.

Inom exploateringsområdet ska bolaget uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 210 lägenheter. Av dessa utgör 185 nyproduktion och 25 ombyggnad av befintliga byggnader. Utöver dessa lägenheter ska bolaget, efter överenskommelse med Södermalms stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, uppföra 10 enrumslägenheter för gruppboad samt permanenta barnstugor med fyra avdelningar.

Bolaget ska utan ersättning överlämna mark till staden som anges som allmän plats i detaljplanen; en gångata inom exploateringsområdet som också ska fungera som angöring till del av den nya bebyggelsen. Staden ansvarar för byggnation av gångatan till en bedömd kostnad om 1,5 mnkr. Bolaget ska erlägga den faktiska kostnaden för byggnationen av gångatan som exploateringsbidrag till staden.

Utanför exploateringsområdet finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av kommande byggnation inom exploateringsområdet. Bolaget ska erlägga ett exploateringsbidrag om 1,6 mnkr till staden för den nya park som ska anläggas inom angränsande fastighet Grimman 4. Södermalms stadsdelsförvaltning ansvarar för projektering, byggande och övrig finansiering av parken. Total budget för den nya parken är 3,6 mnkr.

Övriga avtal

Kontoret har upprättat ett intentionsavtal med AB Stadsholmen, tomträttshavaren till fastigheten Grimman 4 där Momma Reenstiernas palats är beläget.

Intentionsavtalet syfte är att befästa att parterna är överens om att den del av fastigheten Grimman 4 som i detaljplanen anges som allmän plats (park) ska överföras till staden. Till intentionsavtalet hör två bilagor:

I bilaga 1, *Tilläggsavtal 1 till tomträttsavtalet för Grimman 4*, regleras den fastighetsbildningsåtgärd som erfordras när tomträtten begränsas.

I bilaga 2, *Sidoavtal till tomträttsavtalet för Grimman 4*, regleras den ersättning om 175 000 kr som staden ska erlägga till tomträttshavaren för att tomträtten begränsas.



Ekonomi

Den utökning av allmän platsmark i form av gånggata och park som anges i detaljplanen föranleder ökade drift- och underhållskostnader för trafikkontoret och Södermalm stadsdelsförvaltning.

Södermalms stadsdelsförvaltning investerar 2 mnkr i den nya parken som ska anläggas. Kontoret svarar för den ersättning om 175 000 kr som ska erläggas till AB Stadsholmen.

Utöver detta genererar projektet inga investeringskostnader för staden. Kontoret bedömer att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Genomförande och tidplan

Bolaget räknar med att kunna påbörja utbyggnaden av området i slutet av 2012 och ett färdigställande 2015. Första inflyttning beräknas ske under 2014.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till exploateringsavtal med AB Stockholms hem rörande Grimman 6 m fl.

Slut