

Handläggare
Linda Belfrage
08-508 265 03**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Sykorgen 6 och del av Åkeshov 1:4 i Åkeshov med Ferners Fastigheter HB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sykorgen 6 och del av Åkeshov 1:4 i Bromma mellan exploateringsnämnden och Ferners Fastigheter HB samt träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 19 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Sykorgen 6 är idag upplåten med tomträtt för industriell verksamhet till Ferners Fastigheter HB.

Exploateringsnämnden beslutade 2010-04-22 om markanvisning för bostäder till tomträttshavaren. En detaljplan antagen 2013-09-19 möjliggör för bostäder på fastigheten. Ändringen av detaljplanen kommer på ansökan från tomträttshavaren. På fastigheten tillskapas ca 60 lägenheter.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr

Försäljningsinkomster beräknas till 19 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-08-20.

Bakgrund till överenskommelsen



Bild: Projektområdet

Sykorgen 6 är idag upplåten med tomträtt för småindustri. Lokalerna är till stor del tomställda. Exploateringskontoret och tomträttshavaren tecknade inför med detaljplanens antagande en överenskommelse om exploatering med tomträtt på delegation, för hyresrätter. Denna överenskommelse har inte slutförts och bolaget har istället för avsikt att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Enligt nämndens policy ska bolaget då förvärva marken, och köpeskillingens storlek gör att beslut ska fattas av nämnden. Den nu aktuella överenskommelsen om exploatering ersätter tidigare överenskommelse i alla delar.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2010-04-22 om markanvisning för bostäder i samband med planremiss. Stadsbyggnadsnämnden har antagit en ny detaljplan för området 2013-09-19.

Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering för Sykorgen 6 innebär att tomträttsinnehavaren ska förvärva fastigheten för ca 19 mnkr. Överenskommelsen reglerar även genomförandet av exploateringen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-08-20.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för en bedömd köpeskilling om ca 19 mnkr. Köpeskillingen utgår ifrån ett markpris om 9 000 kronor per kvm ljus BTA, med ett sammanlagt avdrag om ca 15,9 mnkr för nuvärdet av tomträtten och rivning av byggnad mm.

I projektet finns kostnader för framförallt omläggning av parkväg. Kostnaderna fördelas mellan Staden och Bolaget genom överenskommelsen. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet bidrar till att nå stadens bostadsbyggnads mål. Projektet är i linje med översiktsplanens utpekande av Brommaplan som en tyngdpunkt.

Miljö

Den föreslagna nybebyggelsen sker på redan ianspråktagen mark. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Intrånget i grönmark bedöms som ringa varvid någon kompensation ej anses nödvändig.

Energiushållning

Tomträttshavaren till Sykorgen 6 har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Sykorgen 6 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angörningsavståndet är högst 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angörningsplatsen. Gångvägar till entréerna uppfyller stadens krav på utformning. Huset har hiss.

Påverkan på barn

Det nya bostadshuset bidrar till att miljön upplevs som trevligare och tryggare. I anslutning till det nya huset på Sykorgen 6 anläggs en lekplats på kvartersmark.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Risker och osäkerheter

Det finns vissa risker för tidplanen den största är närheten till tunnelbanespåret och den inverkan det har på byggandet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett tillskott av bostäder i området.

Slut