



Handläggare: Monica Almquist
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 52
e-mail: monica.almquist@gfk.stockholm.se

2004-09-23

Dnr: 04-511-2836

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom blivande kv
Hänryckningen och del av kv Lycksaligheten på Kungsholmen med
Riksbyggen**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättade överenskommelser om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och Riksbyggen avseende blivande kv Hänryckningen och del av kv Lycksaligheten inom detaljplan för Kojan mm.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Inom detaljplan för Kojan mm planeras för ca 1100 lägenheter samtidigt som en strandgata och ett nytt parkstråk anläggs delvis på ny utfylld mark. Befintligt asfaltverket rivs och marken saneras.

Detaljplanen för Kojan mm kommer att ställas ut 4 kv 2004 och förväntas antas i kommunfullmäktige under 1 kv 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare fattat delgenomförandebeslut omfattande 21 mnkr samt genomförandebeslut omfattande 440 mnkr.

Kontoret har upprättat två exploateringsavtal med Riksbyggen för blivande kv Hänryckningen och del av Lycksaligheten om genomförande av delar av detaljplanen för Kojan mm på Kungsholmen. Markanvisningen gjordes efter en anbudstävling och markanvisningsavtalen förutsätter försäljning av marken. Köpeskillingen uppgår till 33.500.000 kr för kv Hänryckningen (62 lgh) samt för del av kv Lycksaligheten till 45.560.000 kr (62 lgh). Expertrådet har godkänt anbudsförfarandet inför markanvisningar 2002-09-21. (Dnr 2002-0384-00792)

I ett separat ärende till nämnden redovisas ett exploateringsavtal med SBC avseende del av kv Sällheten.



Markområden som rasterats försäljs till Riksbyggen.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Inom planområdet ägs ca två tredjedelar av marken av staden och JM äger ca en tredjedel, fastigheten Kojan 11.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 30 sept att en ansökan om tillstånd för utfyllnaden i Ulvsundasjön lämnas in till miljödomstolen. Beslut väntas under hösten 2004.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 30 oktober godkänt en redovisning om alternativa lägen för asfaltverket i Kojan och beslutat att beställa en ny detaljplan för asfaltverk och betongstation i Västberga. Planarbetet pågår och samrådsredogörelse redovisas i stadsbyggnadsnämnden i september. Planen förväntas vara antagen våren 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 15 juni 2004 för sin del godkänt ett genomförandebeslut för anordnande av allmän platsmark inom detaljplan för kv Kojan mm omfattande 440 mnkr och intäkter om 70 mnkr.

I ett separat ärende till gatu- och fastighetsnämnden redovisas exploateringsavtal med SBC för byggande av ca 60 bostadsrätter i del av kv Sällheten.

Markanvisningar

Nämnden har 2003-01-21 och 2003-08-19 beslutat om markanvisningar för stadens del av exploateringen inom detaljplan för kv Kojan.

Markanvisningar som är gjorda inom kv Kojan är följande:

Riksbyggen (ca 80+75 lgh)

SBC (ca 60 lgh)

Familjebostäder (ca 150+ 120 lgh)

Botrygg Fastigheter HB, fd Duvkullen (ca 60+ 60 lgh)

Einar Mattsson Byggnads AB (ca 60 lgh)

Gatu- och fastighetsnämnden har den 25 nov godkänt ett exploateringsavtal mellan staden och JM bl a innehållande markbyten och gatukostnadsersättning till staden.

Upplåtelse med tomträtt till Familjebostäder, Botrygg Fastigheter HB, Einar Mattsson Byggnads AB kommer att göras med delegationsbeslut.

Detaljplan

Gatu- och fastighetsnämnden har 2003-04-01 godkänt en planremiss avseende detaljplanen för Kojan mm.

Detaljplanen kommer att ställas ut 4 kv 2004 och förväntas antas i kommunfullmäktige under 1 kv 2005.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att ca 1100 lgh byggs i inom detaljplan för kv Kojan mm samt att en strandgata och nytt parkstråk delvis anläggs på ny utfylld mark.

Överenskommelse om exploatering

Markanvisningsavtal finns upprättat med Riksbyggen (daterat 2002-10-01). Avtalen förutsätter försäljning.

Kontoret har upprättat två exploateringsavtal med Riksbyggen om genomförande av detaljplanen för kv Kojan mm på Kungsholmen. Exploateringsavtalen fullföljer intentionerna i markanvisningsavtalen.

Avtalen innebär i huvudsak följande:

- Riksbyggen köper mark för bostadsrätter (ca 62 lgh) inom kv Lyckolandet för 45.560.000 mkr (6800 kr/kvm ljus BTA) och för bostadsrätter (ca 62 lgh) inom kv Hänryckningen för 33.500.000 mkr (5000 kr/kvm ljus BTA). Prisnivån är 1 januari 2003, uppräknings sker till tillträdesdagen med den procentuella ökningen av förändringen på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i Stockholms innerstad.
 - Staden svarar för marksanering och gatukostnader.
 - Exploateringsavtalet är villkorat av att detaljplanen antas senast 2005-09-30, att kommunfullmäktige godkänner ett genomförandebeslut senast 2005-04-01 samt att erforderlig fastighetsbildning kommer till stånd.
-
- Bolaget förbinder sig att bygga ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet.
 - Träd som ska sparas i Nelly Sachs park ska skyddas och är åsatta ett vite.
 - I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor.

Kontoret anser att exploateringsavtalen är godtagbara för staden.

Ovan överenskomna köpeskillingar grundar sig på lämnade anbud, som redovisades till GFN den 2003-01-21, och är godtagbar mot bakgrund av den värdering som expertrådet godkände 2002-09-23 (dnr 2002-0384-00792)

Genomförande och tidsplan

Byggstart i området kan ske med bebyggelsen vid Hornsbergsparken under våren 2005. De första bostäderna kan därmed inflyttas från 2007.

Utfyllnad i Ulvsundasjön och byggande av gator kommer i huvudsak att ske under åren 2005-06. Avsikten är att entreprenader för gatorna och utfyllnaden ska handlas upp under hösten 2004 för att starta i feb 2005. Kontoret kommer genomföra en gemensam schaktning och sprängning för större delen av området avseende gator och kvarter, där sedan respektive byggherre betalar sin andel.

Rivning av asfaltverket samt sanering av marken planeras ske under år 2006.

Området i sin helhet beräknas vara färdigställt år 2009.

Byggstart för kv Lycksaligheten planeras till hösten 2006 och för kv Hänryckningen till våren 2007

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Kojan mm är en del av utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen. Planens genomförande medför dessutom att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till bostäder.

Tomträtsupplåtelseerna till Familjebostäder, Einar Mattsson Byggnads AB och Botrygg kommer kontoret besluta om på delegation.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

SLUT