

Markanvisningsavtal avseende studentbostäder i Alphyddan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå markanvisningsavtal nr 1 med JM AB (org. nr 556045-2103) avseende del av fastigheten Sicklaön 40:11.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå markanvisningsavtal nr 2 med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB (org.nr 556892-7932) avseende del av fastigheterna Sicklaön 40:11 och Sicklaön 80:43.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunstyrelsen äger rätt att träffa tomträttsavtal och sidoavtal i huvudsaklig överensstämmelse med bilagorna 3 och 4 i respektive markanvisningsavtal. Avtalen träffas när detaljplan och fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige noterar därvid att avgälden kommer att bli 75 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea och år vid upplåtelse med hyresrätt till studenter respektive 150 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea vid upplåtelse med hyresrätt.

Sammanfattning

Markanvisningsavtal tecknas med JM AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB. Markanvisningsavtalen förutsätter att kommunfullmäktige senast 2015-11-30 antar förslag till detaljplan för studentbostäder i Alphyddan genom beslut som vinner laga kraft.

Föreslagen bebyggelse är uppdelad på ett punkthus i 16 våningar och ett lamellhus med 13 respektive 10 våningar. Totalt inryms drygt 200 studentlägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Kommunen kommer att upplåta de fastigheter som ska bildas med tomträtt till respektive exploatör.

Inom ramen för projektet har möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet utretts. Det finns planer på att anlägga ett antal parkeringsplatser utmed Svindersviksvägen och under Värmdöleden. Denna lösning förutsätter dock att överenskommelse kan träffas med fastighetsägarna, Trafikverket och Nordiska muséet, vilket ännu ej skett.

Ärendet

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för byggande av studentbostäder i bland annat Alphyddan. Det vinnande



förslaget var SBC Bo:s förslag. JM AB har därefter förvärvat SBC Bo. Sedan 2 februari 2015 äger JM AB hundra procent av SBC Bo. Juryn ansåg vidare att SBC Bo:s förslag kunde kombineras med ytterligare ett förslag. Det blev Hyr Rätt i Stockholm Hyris som fick ta fram det förslaget.

Föreslagen bebyggelse är uppdelad på ett punkthus i 16 våningar (JM AB) och ett lamellhus med 13 respektive 10 våningar (Hyr Rätt i Stockholm Hyris). Totalt inryms drygt 200 studentlägenheter. Marken är kuperad och består till stor del av berg, varför omfattande sprängningsarbeten kommer behöva utföras. De två exploatörerna är medvetna om att dessa sprängningsarbeten behöver samordnas.

Markanvisningsavtal tecknas med JM AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB. Markanvisningsavtalen förutsätter att kommunfullmäktige senast 2015-11-30 antar förslag till detaljplan för studentbostäder i Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43 genom beslut som vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalen innebär i korthet:

- Kommunen upplåter de fastigheter som ska bildas till respektive exploatör med tomträtt. Tomträttsavgälden är fastställd 75 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea och år vid upplåtelse med hyresrätt till studenter respektive 150 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea vid upplåtelse med hyresrätt.
- Exploatören betalar anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt 2013 års taxa.
- Kommunen bygger ut vatten- och avloppsledningsnätet i Alphyddevägen samt anlägger ny bredare trottoar utmed vägens norra sida.
- De båda exploatörerna anlägger 11 respektive 7 parkeringsplatser inom respektive exploateringsområde. Föreslagen parkeringslösning förutsätter vidare att tre parkeringsplatser reserveras för bilpoolsbilar. Därutöver ska Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB lämna bidrag till kommunen för anläggande av fler parkeringsplatser på annan plats.

Projektet har även haft som mål att utreda möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet. Det finns nu planer på att anlägga ett antal parkeringsplatser utmed Svindersviksvägen och under Värmdöleden. Denna lösning förutsätter dock att överenskommelse kan träffas med fastighetsägarna, Trafikverket och Nordiska muséet, vilket ännu ej skett. Parkeringssituationen i Alphyddan behöver även studeras vidare inom ramen för Planiaprojektet.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen avser att upplåta kvartersmark inom planområdet till respektive exploatör genom tomträtt. Årlig intäkt är cirka 0,66 miljoner kronor.



Kommunens kostnad för utbyggnad av vatten- och spillvattennätet bedöms uppgå till ca 3 miljoner kronor. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt 2013 års taxa ger intäkter om ca 3 miljoner kronor.

En av exploatörerna genomför och bekostar flytt av befintlig gångväg till ett läge strax norr om nuvarande sträckning. Kommunen svarar för breddning av befintlig trottoar samt åtgärder inom parkområdet norr om föreslagna bostadshus, för en kostnad om cirka 500 000 kronor.

Kommunens nettokostnad för avtalsupprättande, framtagande av detaljplan med mera uppgår till cirka 3 miljoner kronor.

Det behövs fler parkeringsplatser inom Alphyddan som kan nyttjas av alla som bor här. Kostnaden bedöms uppgå till cirka 3,6 miljoner kronor. En av exploatörerna bidrar med 0,5 miljoner kronor. Det innebär en nettokostnad för kommunen om cirka 3,1 miljoner kronor.

Bilagor

Markanvisningsavtal med JM AB (org. nr 556045-2103) och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB (org.nr 556892-7932).

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Gunilla Stålfelt/Sara Lindholm
Projektledare