



Anna Haraldsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-08-25

Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av fastigheten Linaberg 15 samt markanvisning av del av Mariehäll 1:10 till Bro Linaberg 15 AB samt exploateringsavtal avseende fastigheten Linaberg 19 med AB Stockholmskem.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av fastigheten Linaberg 15 samt godkänna markanvisning av del av Mariehäll 1:10 till Bro Linaberg 15 AB samt exploateringsavtal avseende fastigheten Linaberg 19 med AB Stockholmskem, och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder som krävs för marköverlåtelsens fullföljande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

AB Stockholmskem förvärvade fastigheten Linaberg 19 under 2009 med avsikten att bebygga den med bostäder. Bro Linaberg 15 AB innehar befintlig industritomträtt till fastigheten Linaberg 15 och önskar ändra markanvändningen

till bostäder. Ett förslag till detaljplan har upprättats, Dp 2009-18636-54, som förväntas antas av stadsbyggnadsnämnen till hösten 2011. Kontoret har upprättat två avtal för exploaterings genomförande. Ett exploateringsavtal med AB Stockholmshem avseende fastigheten Linaberg 19, som AB Stockholmshem innehar med äganderätt och en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för friköp av tomträtten till fastigheten Linaberg 15 samt en mindre del av fastigheten Mariehäll 1:10 med Bri Linaberg 15 AB som avses fastighetsregleras över till fastigheten Linaberg 15. Totalt omfattar detaljplanen ca 465 lägenheter och ingår i projektet Annedal. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande med AB Stockholmshem och Bro Linaberg 15 AB.

Bakgrund

AB Stockholmshem förvärvade under 2009 fastigheten Linaberg 19 och bolaget Bro Linaberg 15, ett helägt dotterbolag till AB Brostaden, innehar tomträtten till fastigheten Linaberg 15 som båda ligger i Annedal i den expansiva stadsdelen Mariehäll. Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna, med länkar till såväl Stockholms nordvästra ytterstad och Sundbyberg.



Bild 1 – Översiktsbild över Annedal och fastigheterna Linaberg 15 och Linaberg 19. I nordvästra hörnan skymtas Solvalla travbana och i sydöst syns Bällsta bro.

Redan idag märks ett ökat exploateringsstryck för bostäder i området. De planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista kommer båda att trafikera stadsdelen och har ökat intresset för exploatering ytterligare. För närvarande pågår eller har nyligen avslutats planarbeten för ca 2 700 lägenheter i stadsdelen. Huvuddelen av dessa planeras att byggas i det intilliggande området Annedal.

Detaljplan

Planområdet angränsar till Tappvägen i väster, parkstråket vid Troll-Ola skogen i söder, Kratsbodavägen i öster och den planerade bostadsbebyggelsen inom kv. Linaberg 20 i norr och utgörs av fastigheterna Linaberg 15 och Linaberg 19 samt delar av fastigheten Mariehäll 1:10. Områdets areal uppgår till ca 22 400 kvm.

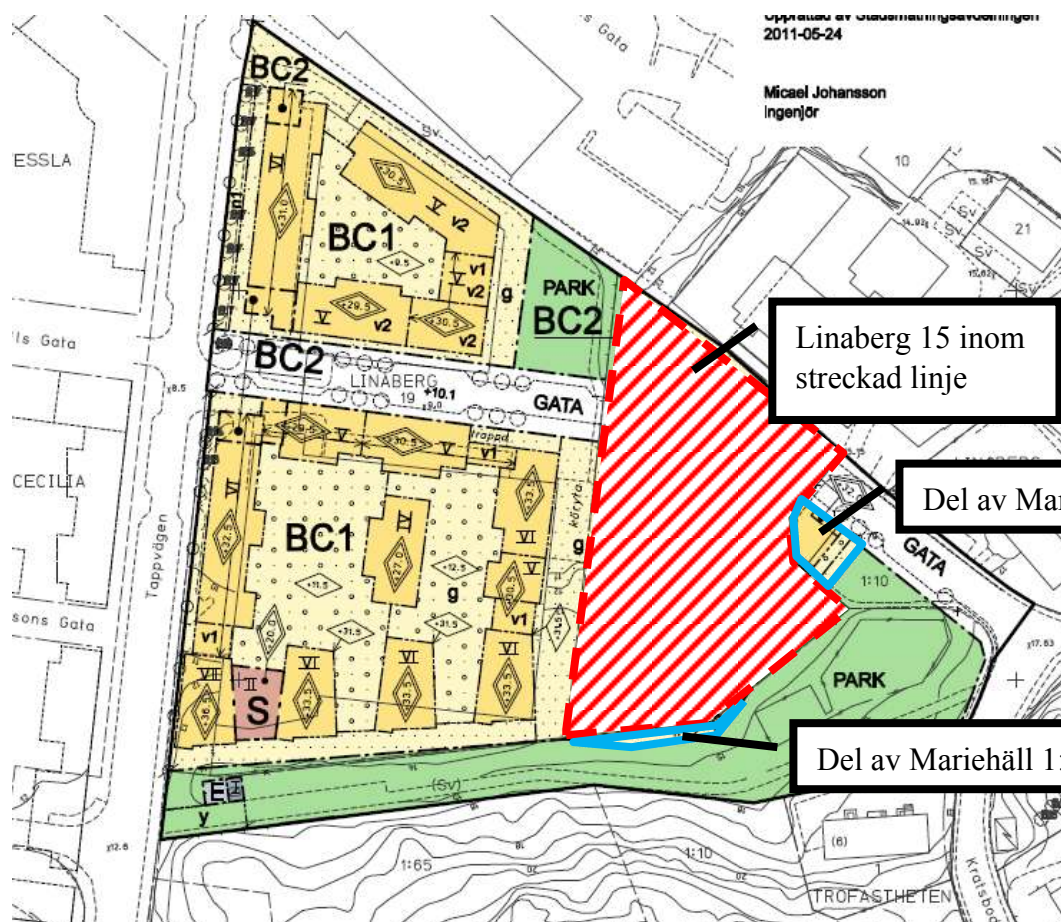


Bild 2 – Visar nuvarande fastigheten Linaberg 15 och de områden som markanvisas och fastighetsregleras in i fastigheten Linaberg 15. Ytor för gata och park förs över till stadens fastighet Mariehäll 1:10.

På fastigheten Linaberg 19 finns idag två byggnader, uppförda 1970, varav en byggnad med tre våningar kontor och höglager samt en byggnad som nyttjas som lasthall. Till fastigheten hör även stora asfalterade ytor med parkeringsplatser och uppställningsplatser för transportfordon. Fastigheten nyttjas idag som transportcentral för ett frakt- och speditiönsföretag. Linaberg 15 utgörs av ett höglager med tillhörande kontorsdel i fem våningar, uppförd 1973, samt stora asfalterade vänd- och uppställningsytor för transportfordon. Fastigheten nyttjas av flera hyresgäster med verksamheter inom kontor, lager och logistik.

Detaljplanen innebär att de befintliga industri- och lagerbyggnaderna rivs och ersätts med fyra nya bebyggelsekvarter för bostäder, en ny förskola om tre-fyra avdelningar, nybyggnation av en park och en ny gata. Totalt innebär förslaget ett tillskott på ca 465 nya lägenheter, varav ca 2/3 föreslås bli hyresrätter och 1/3 bostadsrätter.

Överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal

Kontoret har upprättat två avtal. Det ena avtalet är förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark avseende fastigheten Linaberg 15, vilket godkänts av köparen Bro Linaberg 15 AB och det andra avtalet är ett exploateringsavtal gällande fastigheten Linaberg 19, vilket godkänts av AB Stockholmshem.

Överenskommelse om exploatering gällande fastigheten Linaberg 15

Bro Linaberg 15 AB är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Brostaden. Bro Linaberg 15 AB innehar tomträtten till fastigheten Linaberg 15. Fastighets AB Brostaden och NCC Boende AB för en diskussion där avsikten är att NCC Boende AB skall förvärva Bro Linaberg 15 AB, från Fastighets AB Brostaden efter lagakraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning.

Enligt överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark avseende Linaberg 15 säljer staden fastigheten Linaberg 15 till Bro Linaberg 15 AB och i samband med detta även del av fastigheten Mariehäll 1:10 som markanvisas i och med detta tjänsteutlåtande till Bro Linaberg 15 AB. Bro Linaberg 15 AB skall

bygga ca 130 bostadsrätter inom fastigheten. Förslag till överenskommelse om exploatering bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.

Parterna är överens om att när detaljplanen vunnit laga kraft skall fastigheten Linaberg 15 friköpas och tomträtten dödas. I samband med friköpet regleras ett markområden om ca 770 kvm av fastigheten Mariehäll 1:10 in i fastigheten Linaberg 15 i enlighet med den då laga kraftvunna detaljplanen.

Vid försäljningen av fastigheten Linaberg 15 (samt intilliggande ej för bostäder planlagd mark inom Mariehäll 1:10 om ca 770 kvm TA) skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 5 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillingen uppgår till ca 74 mnkr baserat på 13 500 kvm ljus BTA och skall reduceras med 56 mnkr (inlösen av tomträtten; 46 mnkr + kostnader för rivning och evakuering; 10 mnkr). Oavsett bostadsbyggrättens storlek i kommande detaljplan skall dock marken aldrig försälgas till en köpeskillning understigande 11 mnkr plus värdeförändring från mars 2010 till tillträdet.

Ovanstående pris i kronor per kvm är bestämt i prisläge mars 2010 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 25 \% * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm

lägenhetsarea inom Västerorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från

Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt

i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Köpeskillingen ges som priset (A) multiplicerat med faktisk byggrätt (kvm ljus BTA) enligt lagakraftvunnen detaljplan minskat med 56 mnkr.



Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

Expertrådet godkände ärendet den 14 april 2010.

Exploateringsavtal gällande fastigheten Linaberg 19

AB Stockholmshem äger fastigheten Linaberg 19 och parterna har kommit överens om följande för exploaterings genomförande. Efter lagakraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning skall AB Stockholmshem riva och sanera marken inom fastigheten Linaberg 19 i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Genom fastighetsreglering förs den mark som enligt detaljplanen skall bli allmän plats över till stadens fastighet Mariehäll 1:10. Staden ansvarar för projektering och byggnation av den allmänna gata och den allmänna parken som skall nybyggas. AB Stockholmshem erlägger exploateringsbidrag för den faktiska kostnaden för byggnationen av gatan och parken för den delen som ligger inom deras nuvarande fastighet. Totalt omfattar exploateringen inom fastigheten Linaberg 19 ca 330 lägenheter som skall upplåtas med hyresrätt.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2009 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete och upprätta detaljplane förslag för nya bostäder inom kv Linaberg.

Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-09-02. Detaljplanen förväntas antas i september 2011 och detta är därmed det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet. Då projektet ingår i Annedal ingår projektets investeringsutgifter avseende nybyggnad av lekparken och upprustning av parkstråk, byggnation av gata och upprustning av Kratsbodavägen i det reviderade genomförandebeslutet för Annedal som godkänts av exploateringsnämnden den 16 juni 2011 och som lämnats över till kommunfullmäktige för beslut.

Genomförande och tidplan

När detaljplanen vunnit laga kraft, fastighetsbildning och friköp skett kan bolagen riva befintliga byggnader, sanera mark och uppföra de nya bostäderna.

Staden skall anlägga förlängningen av Emils gata genom kvarteret. För den delen av gatan som löper genom fastigheten Linaberg 19 ersätter AB Stockholmshem staden för den faktiska kostnaden för gatubyggnationen via exploateringsbidrag. Genom den del av gatan som löper genom fastigheten Linaberg 15 gäller att staden utför och bekostar den delen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Störst risk och osäkerhet för projektet bedöms vara konjunkturen och läget på bostadsmarknaden vid den tidpunkt då bostadsrätterna skall säljas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens inkomster för försäljning av fastigheten Linaberg 15 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10 beräknas uppgå till en sammanlagd summa om ca 18 miljoner kronor.

Stadens utgifter utgörs av upprustning/nyanläggning av det närliggande parkstråket Troll-Ola skogen och Bubbelparken, nyanläggning av en mindre del av Emils gata samt mindre följdåtgärder på Kratsbodavägen. Investeringsutgifterna ingår i det reviderade genomförandebeslutet för Annedal som godkändes den 16 juni 2011 av exploateringsnämnden och som avses behandlas av kommunfullmäktige under hösten 2011.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret ser positivt på tillskottet på nya bostäder samt expansionen av Annedal. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Mariehäll 1:10 till Bro Linaberg 15 AB, godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av fastigheten Linaberg 15 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10 samt godkänner exploateringsavtal gällande fastigheten Linaberg 19 och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal samt genomföra försäljningen och de åtgärder som krävs för exploateringen genomförande.

Slut