

Handläggare
Jocim Nylander
08-508 265 33**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Intentionsavtal rörande markanvisning inom tomträtterna till Valsverket 7, 8 och 9

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslagen till intentionsavtal och ger kontoret i uppdrag att teckna avtalen enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefMatilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser tecknandet av två intentionsavtal som möjliggör för staden att teckna erforderliga markanvisningsavtal med en eller flera bolag som vill verka för en utveckling av fastigheterna som i dagsläget är upplåtna med tomträtt.

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, upplåter med tomträtt fastigheterna Valsverket 7, 8 och 9 nedan kallade **Fastigheterna**, i Ulvsunda industriområde till S:t Erik Markutveckling AB, nedan kallad **S:t Erik Mark**.

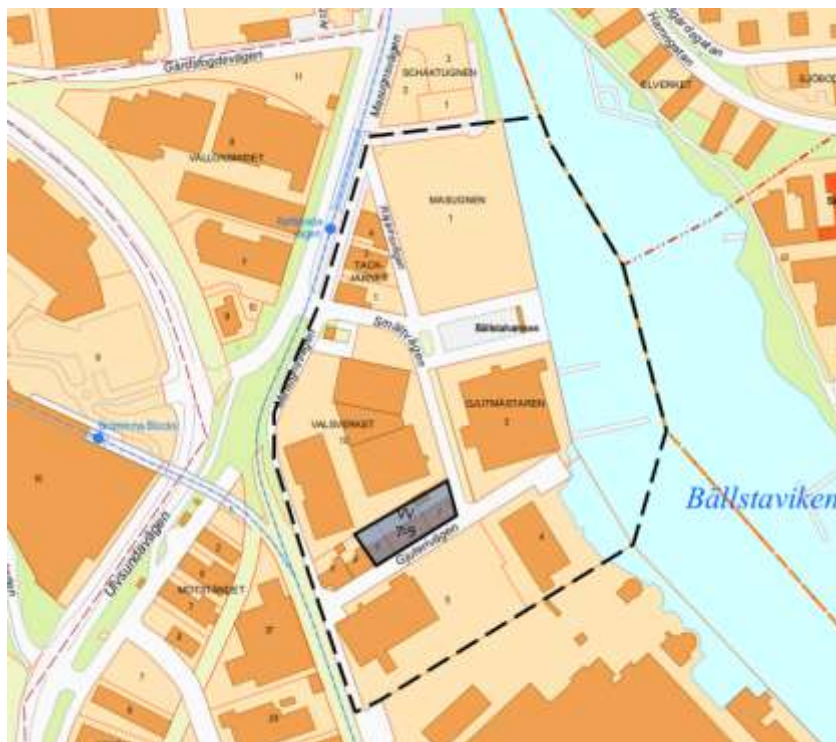
Staden föreslår teckna intentionsavtalen med S:t Erik Mark för att möjliggöra tecknandet av markanvisningsavtal vilket bidrar till genomförandet av projektet Bällsta Hamn.

Kontoret avser återkomma till nämnden angående markanvisningar under 2026 och därefter överlåtelse av fastigheterna i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bakgrund

S:t Erik Mark ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, och har till uppdrag att främja Stockholms utveckling genom att äga och förvalta fastigheter i avvaktan på framtida stadsutveckling. I oktober 2024 beslutade kommunfullmäktige att S:t Erik Mark skulle förvärva Fastigheterna med avsikten att möjliggöra deras utveckling.

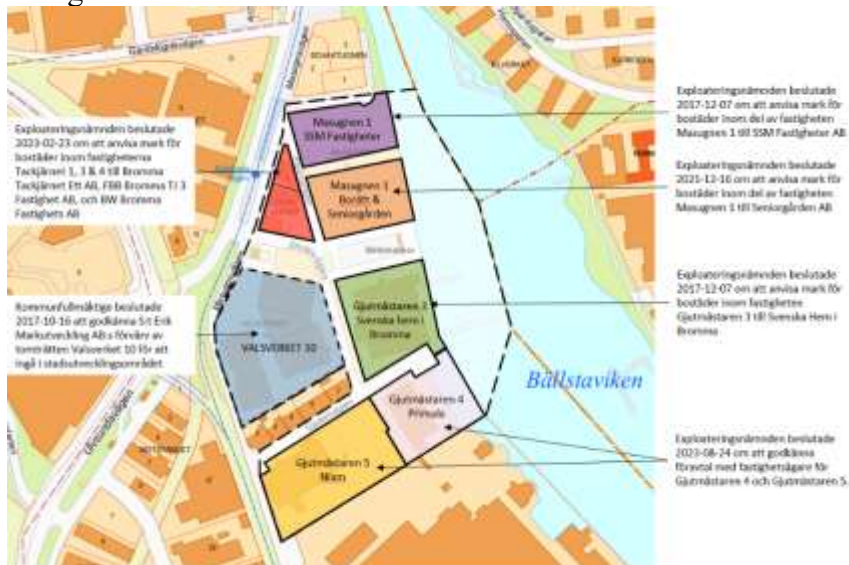
Fastigheterna ingår i projektet Bällsta Hamn, för vilket inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden 2023-08-24 och kommunfullmäktige 2023-11-06. I inriktningsbeslutet redovisades kontorets avsikt att återkomma till nämnden med förslag på återstående markanvisningar avseende skola, förskola, mobilitetshus och bostäder inom Fastigheten Valsverket 10. Förvärven av även Valsverket 7, 8 och 9 samt rivningen av dess byggnader ger staden större rådhighet och därmed möjligheter att i planeringen justera fastighetsgränser och ägarstruktur i den planerade stadsutvecklingen. Staden kan därmed planera nya byggrätter samt utforma gatustrukturen och höjdsättningen av området på ett mer ändamålsenligt sätt.



Figur 1: Fastigheterna Valsverket 7,8 och 9 (markerad i blått) inom planområdet för Bällsta Hamn

Tidigare beslut

En rad beslut har fattats kopplade till utvecklingen av Bällsta Hamn. Tidigare beslut kopplat till fastigheter inom området framgår i kartbilden nedan.



Figur 2: Tidigare beslut kopplat till fastigheter inom projekt Bällsta Hamn

Exploateringsnämnden fattade 2017-12-07 ett utredningsbeslut för fortsatta utredningar upp till 12 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-12-14 en start-pm för detaljplaneläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 m.fl.).

Exploateringsnämnden beslutade 2023-08-24 att för sin del godkänna förslag till inriktningsbeslut för projekt Bällsta Hamn.

Kommunfullmäktige beslutade 2023-11-06 att godkänna förslag till inriktning för projekt Bällsta Hamn och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Bällsta Hamn upp till 67 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden beslutade 2024-03-21 att godkänna förslag till intentionsavtal rörande markanvisning inom tomträtten till Valsverket 10.

Intentionsavtalen

Syftet med intentionsavtalen är att möjliggöra för Staden att teckna markanvisningsavtal med ett eller flera bolag som vill verka för en planläggning och utveckling av Fastigheterna. Staden och S:t Erik Mark ska verka för upphörandet av tomträtterna, samt en överlåtelse av byggnaderna inom tomträtterna från S:t Erik Mark till Staden. De befintliga byggnaderna ska därefter rivas för att möjliggöra planerad exploatering inom Fastigheterna.

Överlåtelseerna sker efter att en ny detaljplan där Fastigheterna ingår vunnit laga kraft, och kommunfullmäktige godkänt transaktionen genom beslut som vunnit laga kraft.



Figur 3: Ortofoto över Fastigheterna

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna gällande förvärvet av Fastigheterna ska inkluderas i ett förnyat inriktningsbeslut för Bällsta Hamn som ska tas efter detaljplanen varit på samråd, preliminärt kvartal 3 2026. Kontoret bedömer att den kommande exploateringen ger ett överskott till staden.

Intentionsavtalen medger att exploateringsnämnden ska ersätta S:t Erik Mark för marknadsvärdet av byggnaderna inom tomträtterna baserat på tillåten markanvändning enligt nu gällande detaljplan P1 1960B.

Fastigheternas värde beräknas till ca 47,3 miljoner kronor baserat på de fastighetsvärderingar som S:t Erik Mark beställde i samband med förvärven av fastigheterna 2024. Fastigheterna kommer vid tidpunkten för förvärvet att vara vakanta och därför inte belastas av något besittningsskydd. Därefter ska byggnaderna rivas för att möjliggöra utbyggnaden enligt planförslaget.

Den bedömda exploateringsvolymen inom Fastigheterna är tillsammans med delar av fastigheten Valsverket 10 beräknad till ca 30 000 BTA, vilket skulle motsvara en projektintäkt om 660 miljoner kronor, baserat på en försäljning med äganderätt. Exklusive Fastigheterna har exploateringsvolymen för ett bostadskvarter inom enbart Valsverket 10 bedömts till ca 26 500 BTA, vilket skulle motsvara en projektintäkt om 583 miljoner kronor.



Figur 4: Fastigheterna Valsverket 7,8 och 9 i förhållande till illustrationsplanen för detaljplanens samrådsförslag

Hur avtalen bidrar till att uppfylla stadens mål

- Tillsammans med fastigheten Valsverket 10 ryms inom Fastigheterna enligt tidiga bedömningar ett bostadskvarter med en volym på 30 000 kvm BTA. Exploateringen inom

fastigheterna bidrar därmed till stadens mål om att markanvisa 3000 lägenheter under 2026.

- Exploateringen av fastigheten bidrar positivt till projektekonomi i Bällsta Hamn där sammanlagt ca 1 400 bostäder planeras.

Kontorets sammanfattande bedömning

Intentionsavtalen är ett nödvändigt steg för att gå vidare med markanvisningar inom Fastigheterna. Kommande markanvisningar bidrar till en fortsatt utveckling av Ulvsunda industriområde enligt översiktsplanen, och bidrar till omvandlingen av stadsdelen till en aktiv blandstad.

Slut

Bilagor

1. Intentionsavtal rörande tomträtten till Valsverket 7.
2. Intentionsavtal rörande tomträtterna till Valsverket 8 och 9.