



Anna-Greta Holmbom Björkman
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 267 77
anna-greta.holmbom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

Försäljning och överenskommelse om exploatering inom delar av fastigheten Vinsta 5:1 till Skanska Mark och exploatering Nya hem AB och till Järntorget Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse mark inom del av fastigheten Vinsta 5:1, blivande Gräsklipparen 3, i Vinsta med Skanska Mark och exploatering Nya hem AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse mark inom del av fastigheten Vinsta 5:1, blivande Gräsklipparen 4 och Röjsågen 1, i Vinsta med Järntorget Bostad AB.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen av delar av Vinsta 5:1 i Vinsta beträffande blivande fastigheterna Gräsklipparen 3 och Kantskäraren 3 till Skanska Mark och exploatering Nya hem AB samt blivande fastigheterna Lövräfsan 2, Gräsklipparen 4 och Röjsågen 1 till Järntorget Bostad AB.
4. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz

Lars Berglund

Bilaga 1: Förslag till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse med Skanska Mark och exploatering Nya hem AB. (Gräsklipparen 3)
Bilaga 2: Förslag till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse med Järntorget Bostad AB. (Röjsågen 1 och Gräsklipparen 4)



Tf

Sammanfattning

Försäljningen av fastigheterna är ett led i ett exploateringsprojekt som omfattar ca 525 nya bostäder vid Johannelundstoppen i Vinsta inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning.

Projektet startade med anbudstävling 2002 varefter markanvisningsavtal tecknades mars 2003 med Skanska Mark och Exploatering AB (senare namnbyte till Skanska Mark och exploatering Nya hem AB) och med Abacus Byggsystem AB (senare uppköpt av Järntorget Bostad AB). Markanvisningarna gällde delar av stadens fastighet Vinsta 5:1. Exploateringsavtal och överlåtelse av del av Vinsta 5:1, blivande Kantskäraren 3 till Skanska AB och blivande Lövräfsan 2 till Järntorget AB, godkändes av exploateringsnämnden 2009-08-24.

Under detaljplanearbetet har exploateringsområdet både utökats och förändrats vilket har inneburit förnyad markanvisning till Skanska AB samt att mark har anvisats för byggande av 15 radhus till Järntorget AB enligt beslut i exploateringsnämnden 2009-08-24. Överlåtelse av mark föreslås till Skanska AB för flerbostadshus till ett markpris på 4700 kr/BTA i prisläge maj 2010 och till Järntorget AB för radhus till ett pris av 875 000 kr per radhus i prisläge oktober 2010. Bolagen har godkänt förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Överenskommelserna biläggs, se Bilaga 1 och Bilaga 2.

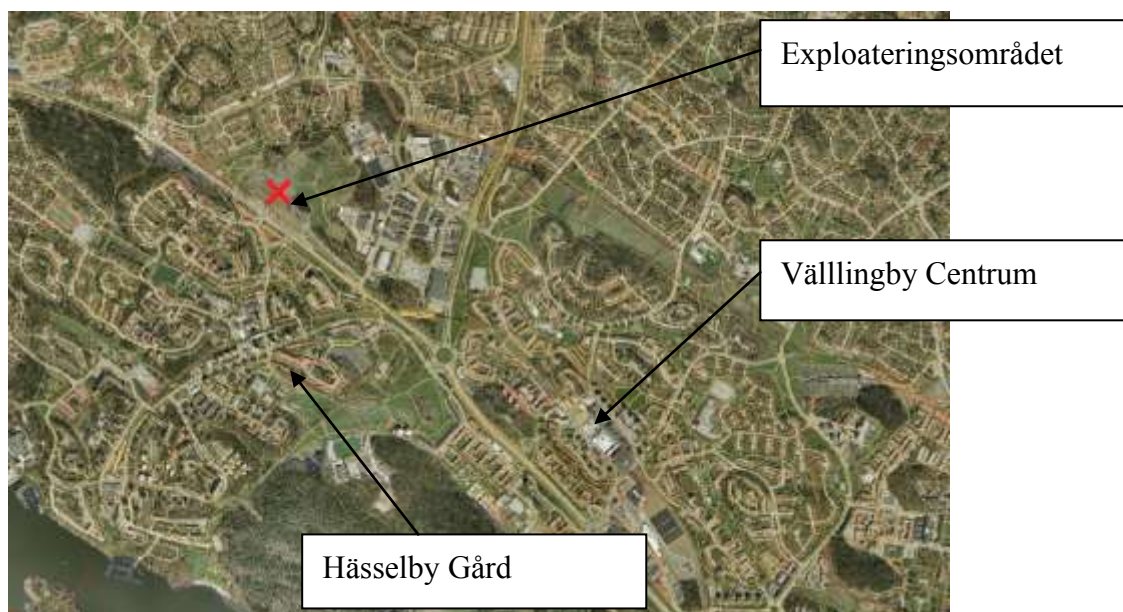
Expertrådet har godkänt överlåtelse till Skanska AB 2011-05-11, Dnr E07-384-672 och till Järntorget AB 2011-01-12, dnr E07-384-673.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden godkänner bilagda överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Skanska Mark och Exploatering Nya hem AB och med Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att fullfölja försäljningarna av dessa markområden samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att fullfölja försäljning av markområden enligt överenskommelserna med samma bolag som godkändes i exploateringsnämnden 2009-08-24.

Bakgrund

Försäljningen av fastigheterna är ett led i ett exploateringsprojekt vid Johannelundstoppen i Vinsta inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning.

Detaljplanen för Johannelundstoppen mm vann laga kraft den 15 oktober 2009. Exploateringsområdet omfattar ca 525 lägenheter och en förskola. Av dessa är antalet bostadsrättslägenheter ca 225 stycken. Mark för upplåtelse med bostadsrättslägenheter skall enligt exploateringsnämndens policy säljas.

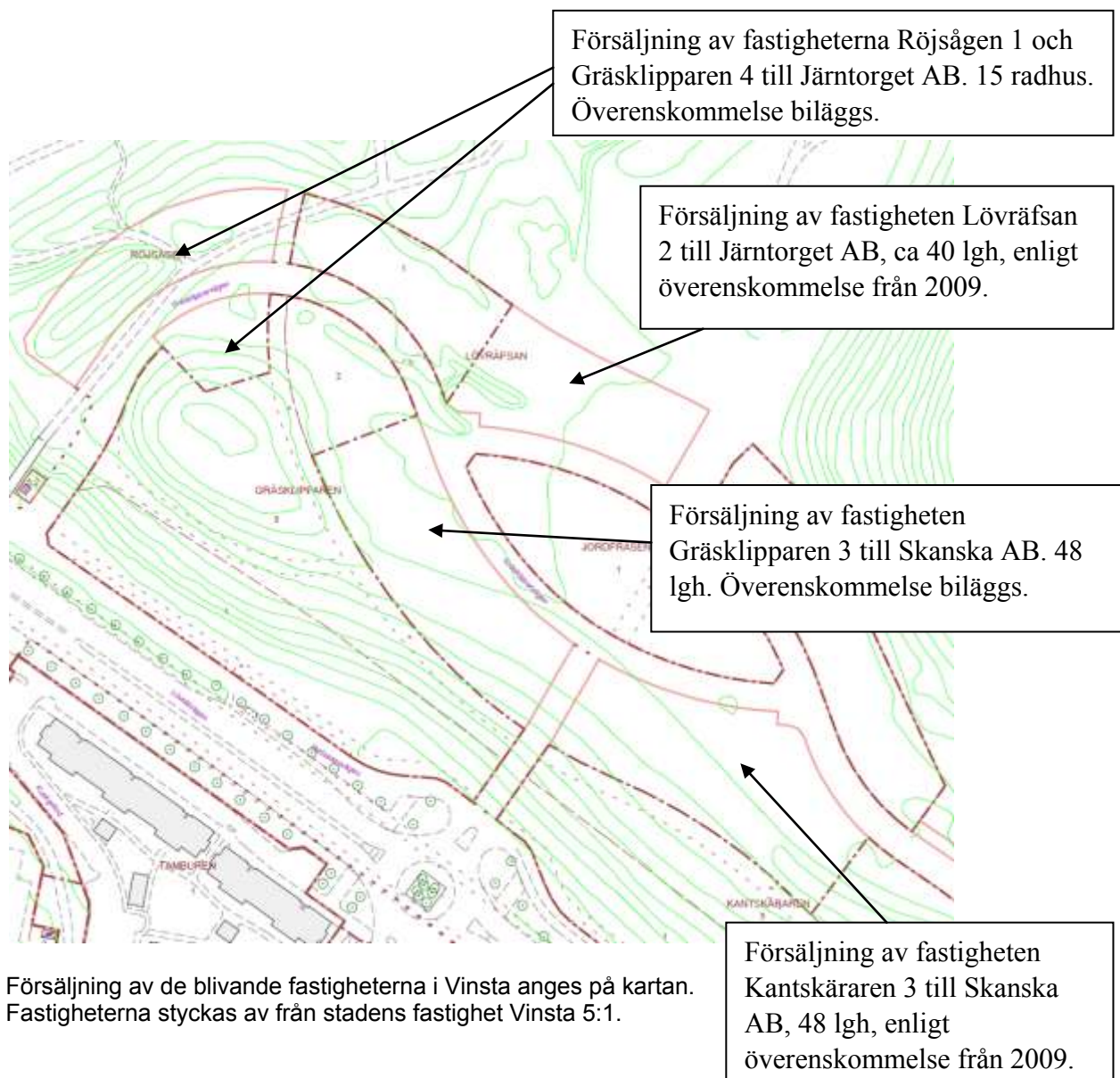


Orientering av exploateringsområdet

Projektet startade med anbudstävling 2002 varefter markanvisningsavtal tecknades i mars 2003 dels med Skanska Mark och Exploatering AB (senare namnbyte till Skanska Mark och Exploaterings Nya hem AB) för överlåtelse av mark för byggande av flerbostadshus inom del av Vinsta 5:1 och dels med Abacus Byggsystem AB (uppköpt av Järntorget Bostad AB) för överlåtelse av mark för byggande av flerbostadshus inom del av Vinsta 5:1. Anbudspriset i mars 2003 var 2350 kr/BTA för den del som anvisades till Skanska AB och 2300 kr/BTA för den del som anvisades till Abacus AB (Järntorget AB). Baserat på denna markanvisning är köpeskilling för en fastighet till Skanska AB, blivande Kantskäraren 3, 13 mnkr och en fastighet till Järntorget AB, blivande Lövräfsan 2, 9 mnkr, båda i prisnivå 2003. Priset ska regleras med KPI enligt överenskommelse. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vinsta 5:1 har godkänts av båda bolagen och av exploateringsnämnden 2009-08-24. Överlåtelsen ska ske senast 2011.

Under detaljplanearbetet har exploateringsområdet både utökats och förändrats vilket har påverkat markanvisningarna inom området. I augusti 2009 förnyades en markanvisning till Skanska AB och mark anvisades för byggande av 15 radhus till Abacus AB (Järntorget AB) inom området. På grund av den osäkerhet som rådde inom fastighetsbranschen vid tidpunkten för markanvisningen skjöts förhandling

om pris för överlåtelse fram i tiden. Förhandlingarna har pågått under 2010, men slutfördes först under år 2011. Köpeskillingen för mark för flerbostadshus ska baseras på 4700 kr/BTA i prisläge maj 2010. Försäljningen av mark för radhus är 875 000 kr per enhet i prisnivå oktober 2010.



Tidigare beslut

Redovisning av byggbar mark, gatu- och fastighetsnämnden 2002-06-11.

Markanvisning efter anbudsförfarande, gatu- och fastighetsnämnden 2003-02-04.

Genomförandebeslut, Kommunfullmäktige 2007-04-16.

Exploateringsnämnden 2009-08-24 godkände överenskommelse om exploatering med dels Skanska AB och dels Abacus AB (Järntorget AB) avseende överlåtelse av delar av fastigheten Vinsta 5:1. Samtidigt godkändes förnyad markanvisning till Skanska AB och markanvisning för 15 radhus till Abacus AB (Järntorget AB).

Detaljplanen vann laga kraft 2009-10-15.

Förslag till exploateringsavtal med överlåtelse

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark dels till Skanska AB för byggande av 48 lägenheter inom flerfamiljshus dels till Järntorget AB för byggande av 15 radhus. Överenskommelserna har godkänts av båda köparna. Förslag till överenskommelse bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1 och Bilaga 2).

Den överenskommna köpeskillning för den fastighet som Skanska AB ska förvärva, blivande Gräsklipparen 3, är 22,6 mnkr vid värdetidpunkt maj 2010 och fastigheten som Järntorget AB ska förvärva, blivande Röjsågen 1 m fl är preliminärt 13,1 mnkr vid värdetidpunkt oktober 2010.

Expertrådet har godkänt överlåtelsena till Skanska AB 2011-05-11, Dnr E07-384-672 och till Järntorget AB 2011-01-12, dnr E07-384-673.

Exploateringsavtal från augusti 2009 och planerad försäljning

Enligt det exploateringsavtal som godkändes av exploateringsnämnden augusti 2009 gäller följande: Köpeskillingen för fastigheten till Skanska AB, blivande Kantskäraren 3, är 13 mnkr och för fastigheten till Järntorget AB, blivande Lövräfsan 2 är 9 mnkr, båda i prisnivå 2003. Priset ska regleras med KPI enligt avtal. Sker inte överlåtelsen senast 2011 skall priset omförhandlas.

Försäljning av fastigheterna Gräsklipparen 3 och Kantskäraren 3 till Skanska AB ska genomföras i december 2011.



Försäljning av fastigheten Lövräfsan 2 till Järntorget AB ska genomföras i december 2011 och försäljning av Röjsågen 1 och Gräsklipparen 4 för byggande av 15 radhus planeras under slutet av 2012.

Konsekvenser

-Ekonomi

Skanska Mark och exploatering Nya hem AB förvärvar fastigheterna Kantskäraren 3 och Gräsklipparen 3 till en överenskommen köpeskilling om totalt 35,6 mnkr. Överlåtelsen ska ske i december 2011 och priset ska regleras enligt överenskommelse vid tidpunkten för överlåtelsen.

Järntorget Bostad AB förvärvar fastigheten Lövräfsan 2 till en överenskommen köpeskilling om 9,0 mnkr. Överlåtelsen ska ske i december 2011 och priset ska regleras vid tidpunkten för överlåtelsen enligt överenskommelse mellan parterna. Vidare ska Järntorget Bostad AB förvärva Röjsågen 1 och Gräsklipparen 4 för en överenskommen köpeskilling om 13,1 mnkr. Överlåtelsen planeras i slutet av 2012.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark samt ger kontoret i uppdrag att fullfölja försäljning enligt dessa överenskommelser samt att fullfölja den överenskommelse om exploatering med överlåtelse som godkändes av parterna augusti 2009.

Slut