



David Grind
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-02-17

Förvärv av fastigheten Induktorn 33 i Ulvsunda industriområde.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del köpeavtal rörande förvärv av fastigheten Induktorn 33 i Ulvsunda industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra förvärvet samt genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder.
2. Exploateringsnämnden begär hos kommunfullmäktige om en utökad investeringsbudget 2011 med 104 mnkr för förvärv av fastigheten Induktorn 33.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploaterings- och stadsbyggnadskontoret genomför ett programarbete där huvudsyftet är att omvandla Ulvsunda industriområde till ett bostadsområde. Samtidigt pågår utbygganden av Tvärbanan mot Solna. I arbetet med programmet och Tvärbanan har staden konstaterat att det är nödvändigt att anlägga tvärförbindelser i området, något som saknas idag. På grund av att Tvärbanan passerar på egen banvall genom området är det komplicerat att få till fungerande lösningar. I anslutning till den blivande hållplatsen är det möjligt att anlägga en förbindelse. Dock skär den igenom en fastighet och en byggnad som delvis måste rivas. Staden har under en tid fört diskussioner med fastighetsägaren Fabege som resulterat i att staden förvärvar hela fastigheten. Köpeskillingen är 100 mnkr. Fastigheten och byggnaderna kan i delar användas för framtida evakueringar. När

den nya gatan är byggd och staden inte längre har användning av fastigheten avser kontoret att avyttra den.

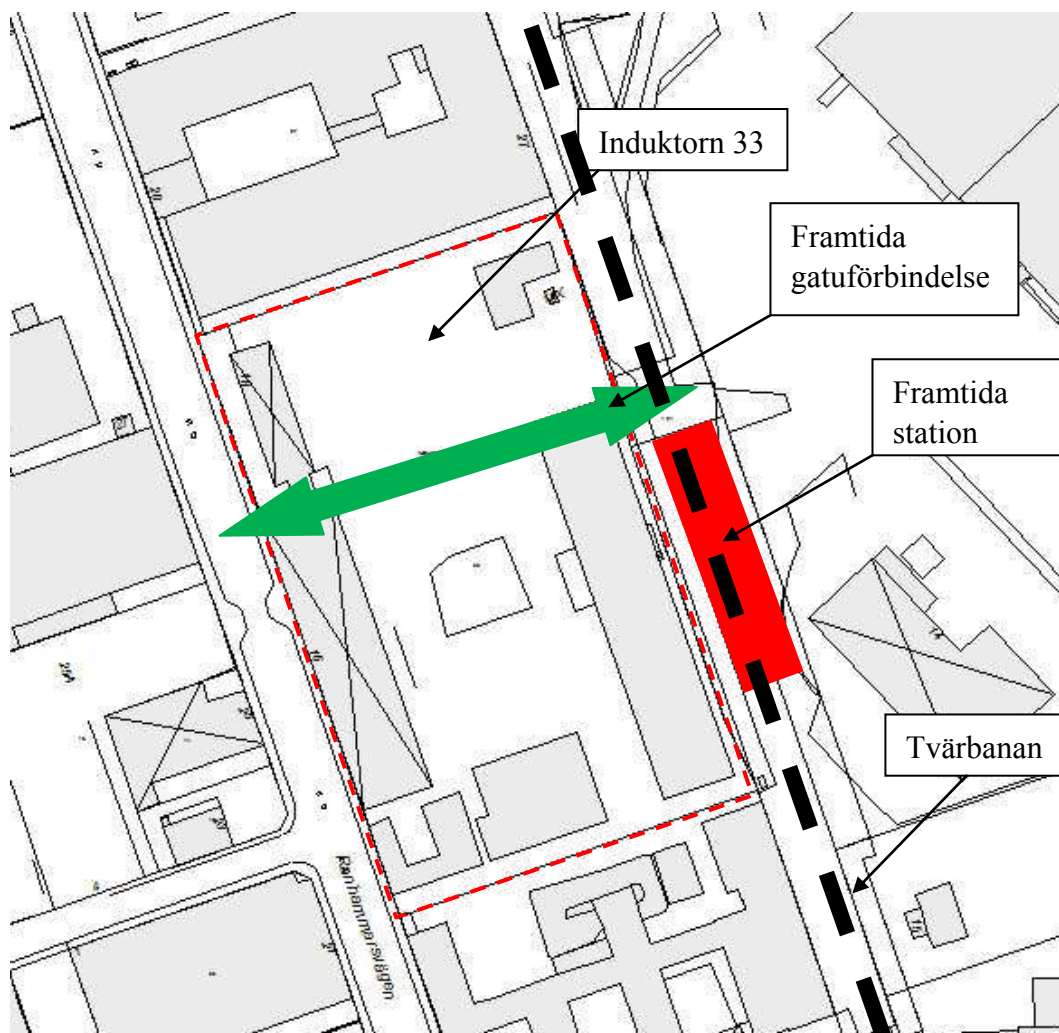
Bakgrund

Ulvsunda industriområde är i Stockholms översiktsplan utpekad som ett stadsutvecklingsområde för bostäder. Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av respektive nämnd påbörjat programarbete för området. I huvuddrag planeras bostäder på den östra delen av industriområdet och den västra förblir ett verksamhetsområde. Idag är kvarteren i industriområdet väldigt stora och få tvärförbindelser finns. Tvärbanan mot Solna som går rakt genom området går på egen banvall och kan inte korsas mer än på ett par ställen, vilket gör den till en kraftig barriär.

Tidigt i programarbetet och i samband med planeringen av Tvärbanan mot Solna har staden arbetat med att få till flera övergångar över spåren som anses absolut nödvändigt för att få till en levande och attraktiv stadsmiljö. Att korsa Tvärbanan på denna sträcka i industriområdet är mycket komplicerat då Solnagrenen och den framtida Kistagrenen möts här och spårområdet är fullt av växlar och bro- och trågkonstruktioner. Precis norr om den blivande hållplatsen har visat sig vara den enda platsen för en gatuöverfart. Läget är bra, sett ur det kommande stadsdelens utveckling och attraktivitet.



För att möjliggöra en gata här som ansluter till Ranhammarsvägen krävs dock att man korsar fastigheten Induktorn 33. Dessutom krävs att delar av befintliga byggnader på fastigheten rivs. Fastigheten ägs av Fabege och staden har under en tid fört samtal om intrånget och tillsammans kommit överens om att den bästa lösningen är att staden löser in fastigheten i sin helhet. Staden och Fabege är överens om en köpeskilling om 100 mnkr.



Fastigheten Induktorn 33 är en stor fastighet om 18 000 kvm tomtarea. På fastigheten finns flera byggnader om totalt ca 17 400 kvm lokalarea. Staden tar som blivande ägare över hyresavtalen och avser att teckna förvaltningsavtal med fastighetskontoret. Befintliga byggnader kan användas som evakueringslokaler eller ersättning för verksamheter som idag ligger inom områden i Ulvsunda som ska bebyggas med bostäder. När projektet är avslutat avser kontoret avyttra de delar av fastigheten som inte behövs för gatuutbyggnaden

Förslag till köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till överlåtelseavtal, vilket godkänts av säljaren. Den totala köpeskillingen uppgår till 100 mnkr som ska erläggas till säljaren på tillträdesdagen. Avtalet är till alla delar förfallet om inte kommunfullmäktige senast 30 juni 2011 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft. Avtalet innehåller sedvanliga bestämmelser.



Ekonomiska konsekvenser

Köpeskillingen uppgår till 100 mnkr. Till det tillkommer kostnader för stämpelskatt som idag är 4,25 % av köpeskillingen. Till grund för värderingen ligger en extern värdering. Ärendet behandlas i expertrådet den 9 februari 2011 (Dnr 2010-382-898).

Utgiften om 104 mnkr för förvärvet av fastigheten bedöms inte kunna inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget 2011. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige begär om en utökad investeringsbudget med 104 mnkr.

Kontoret kommer att teckna förvaltningsavtal med fastighetskontoret för den löpande förvaltningen. Merparten av lokalerna är uthyrda. Fastigheten ger intäkter till staden dels i form av årliga överskott i förvaltningen, dels försäljningsintäkter när fastigheten senare avyttras.

Kostnader för byggandet av gata samt nödvändiga ombyggnationer av fastigheten kommer att inrymmas i kommande genomförandebeslut för stadsutvecklingsprojektet för Ulvsunda industriområde.

Exploateringskontorets förslag

Fastigheten Induktorn 33 ligger mycket strategiskt i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde. Huvudsyftet med förvärvet är att kunna bygga en gata som kopplar ihop den västra delen med den östra, något som anses absolut nödvändigt för att få till en levande och attraktiv stadsmiljö. Genom förvärvet av byggnaden får staden full rådighet över fastigheten vilket underlättar den kommande utvecklingen och stadens utbyggnad av stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner upprättat förslag till överlåtelseavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra förvärvet samt genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder. Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden begär hos kommunfullmäktige om en utökad investeringsbudget 2011 med 104 mnkr för förvärv av fastigheten Induktorn 33.

Slut