



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

Till  
Exploateringsnämnden 2011-05-19

## **Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av fastigheten Alphyddan 13 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10 med Serafim Alphyddan AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Serafim Alphyddan AB avseende fastigheten Alphyddan 13 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll, och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder som krävs för marköverlåtelsens fullföljande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

### **Sammanfattning**

Bolaget Serafim Alphyddan AB innehar fastigheten Alphyddan 13 med tomträtt på vilken bolaget avser bygga ca 76 lägenheter. Bolaget har ansökt om planändring för att det skall möjligt att genomföra bostadsbyggandet. Detaljplanen innebär vidare att en mindre del av fastigheten Mariehäll 1:10 införlivas i fastigheten Alphyddan 13. Detaljplanen, Dp 2007-39651-54, avses att antas av stadsbyggnadsnämnden till sommaren 2011. Bolaget och staden har kommit överens om ett pris för friköpet av fastigheten samt för aktuell del av Mariehäll



1:10 om totalt 17 166 500 kr. Expertrådet avser att behandla och godkänna ärendet den 11 maj 2011.

Kontoret avser att upprusta en närbelägen park, se över möjligheten att tillgängliggöra Ludvigsbergsskogen samt vissa mindre trafikåtgärder på Kratsbodavägen. Utgifterna bedöms understiga de för kontoret givna ramarna för delegationsärenden och kontoret avser därav ta genomförandebeslut på delegation. Projektet ger ett överskott till Staden.

### **Bakgrund**

Bolaget Serafim Alphyddan AB innehar tomträffen till fastigheten Alphyddan 13 som ligger 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, stadskärnan i Sundbyberg som en ny stadsstruktur i utvecklingsområdet Ulvsundaviken.



*Bild 1 – Översiktsbild över Annedal och fastigheten Alphyddan 13. 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**

Fastigheten Alphyddan 13 angränsar till Ludvigsbergsskogen i öster, två större kontors- och industrifastigheter samt den hårt trafikerade Bällstavägen i söder och en blandad bostadsbebyggelse i väster och norr. På fastigheten finns en enklare elementbyggd industribyggnad om ca 3000 kvm fördelat på 3,5 plan. Byggnaden uppfördes under åren 1979-1980 och rymmer idag kontor och lättare tillverkningsindustri. Inom planområdet, norr om fastigheten Alphyddan 13, finns i dag en fristående elnätstation som står på parkmark och som avses flyttas in i garageplanet på den föreslagna bebyggelsen, se bild 2 nedan.

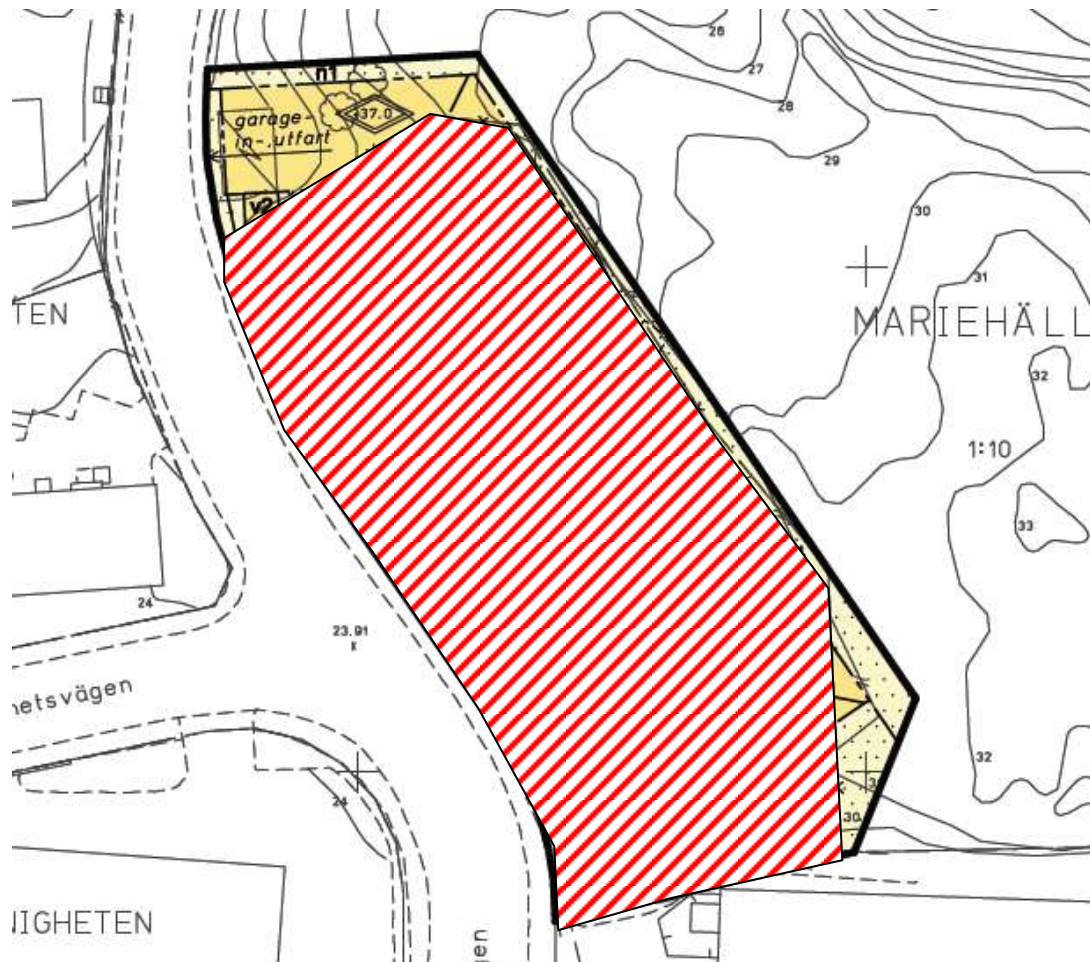


Bild 2 – Skraffering visar fastigheten Alphyddan 13 innan detaljplaneändring.

Detaljplanen innebär att befintlig kontors- och industribyggnad rivs och ersätts med ett större bostadshus som veckar sig runt tre mindre gårdsrum. Det föreslagna bostadshuset terrasseras i olika nivåer för att förstärka markens topografi och möter bebyggelsen på motsatt sida av gatan på ett naturligt sätt. Mot Kratsbodavägen får huset volymer i 4, 5 och 6 våningar, och mot naturmarken i öst volymer i 5 och 7 våningar.



*Bild 3 – Perspektiv av den nya bebyggelsen sett från sydväst. Illustration Milles & Milles ark/CadWalk*

## **Överenskommelse om exploatering**

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, vilken godkänts av köparen. Enligt överenskommelsen säljer staden fastigheten Alphyddan 13 och i samband med detta även del av fastigheten Mariehäll 1:10. Förslag till överenskommelse om exploatering bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

### *Friköp av tomträtt Alphyddan 13 samt köp och fastighetsreglering*

Efter att ny detaljplan vunnit laga kraft är parterna överens om att fastigheten Alphyddan 13 skall friköpas och att tomträtten skall dödas, i enlighet med överenskommelsen om exploatering. I samband med friköpet säljs och regleras två markområden om 359 och 125 kvm totalt ca 470 kvm av fastigheten Mariehäll 1:10 in i Alphyddan 13 i enlighet med den då laga kraftvunna detaljplanen.

Bolaget åtar sig att flytta den befintliga elnätsstationen tillhörande Fortum Distribution och placera den inom kvartersmarken i garageplanet vid den nordligaste huslängan. Bolaget skall också, enligt sedvanliga villkor, utföra och bekosta anslutnings- och återställningsarbeten i allmän platsmark.

Parterna är överens om att friköpspriset för byggrätten inom den befintliga tomträtten Alphyddan 13 samt delarna från Mariehäll 1:10 är 17 166 500 kronor.

### *Indexklausul*

Vid försäljning av fastigheten Alphyddan 13 (samt intilliggande ej för bostäder planlagd mark inom Mariehäll 1:10 om ca 475 kvm TA) skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för kvartersmarken vid



denna försäljning skall vara för bostäder 5671 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillingen skall reduceras med 28,2 mnkr (inlösen av tomträten, kostnader för rivning och flytt av elnätsstation). Oavsett bostadsbyggrättens storlek i kommande detaljplan skall dock marken aldrig försälas till en köpeskillning understigande 5,5 miljoner kronor plus värdeförändring från juni 2010 till tillträdet. Ovanstående pris i kronor per kvm är bestämt i prisläge juni 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 Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Köpeskillingen ges som priset (A) multiplicerat med faktiskt byggrätt (kvm ljus BTA) enligt lagkraftvunnen detaljplan minskat med 28,2 miljoner kronor. 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 avser att behandla och godkänna ärendet 2011-05-11.

## **Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni 2008 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete och upprätta detaljplaneförslag för nya bostäder på fastigheten Alphyddan 13.

Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-04-09. Detaljplanen förväntas antas under sommaren 2011 och detta är därmed det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

## **Genomförande och tidplan**

Så snart som detaljplanen har vunnit laga kraft, friköpts och fastighetsreglering skett kan bolaget riva befintlig byggnad samt flytta elnätsstationen. Sedan är det möjligt att uppföra de nya bostäderna.

Staden skall som grönkompensationsåtgärd se över möjligheten att göra Ludvigsbergsskogen tillgänglig genom ramper och/eller trappa. Kontoret avser också att rusta upp/nyanlägga Bubbelparken på andra sidan Kratsbodavägen i samband med genomförandet av det närliggande kvarteret Linaberg samt utföra vissa mindre trafikåtgärder på Kratsbodavägen.

## **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 Alphyddan 13 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10 beräknas uppgå till en sammanlagd summa om 17 166 500 kr.

Utgifterna bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Stadens kostnader utgörs i huvudsak av grönkompensation samt upprustning/nyanläggning av den närliggande Bubbelparken samt åtgärderna på Kratsbodavägen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

## **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret ser positivt på tillskottet på nya bostäder samt den spännande arkitekturen som föreslås. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av fastigheten Alphyddan 13 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10 samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal samt genomföra försäljningen och de åtgärder som krävs för exploaterings genomförande.

## **Slut**