



Annika Norberg  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 271 26  
annika.norberg@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2011-05-19

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning av fastigheten Attesten 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 i Långsjö till C & C Dahl Fastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och C & C Dahl Fastigheter AB avseende fastigheten Attesten 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 i Långsjö, och ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

### **Sammanfattning**

Fastigheten Attesten 1 är idag upplåten med tomträtt till C & C Dahl Fastigheter AB vilka ämnar bygga ut befintlig byggnad som innehåller livsmedelsbutik på bottenvåning och sex lägenheter på ovanvåning, med ytterligare butiksdel på bottenvåning och ca sex lägenheter på ovanvåningen. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan som är klar för antagande.

Exploateringsnämnden har tidigare fattat beslut om markanvisning 2009-03-19 med syftet att utöka befintlig tomträtt. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med bilagda köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. Stadens inkomster från markförsäljning beräknas totalt

uppgå till en sammanlagd summa om 6 916 000 kr. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-04-06. Projektet ger ett överskott till Staden.

## Bakgrund

C & C Dahl Fastigheter AB innehar idag tomträtt på fastigheten Attesten 1. Exploateringsnämnden har tidigare fattat beslut om markanvisning genom att utöka fastigheten Attesten 1 med angränsande parkmark. I markanvisningen angavs att marken skulle upplåtas med tomträtt. Då stadens investeringsutgifter bedöms bli begränsade tas genomförandebeslut på delegation inom kontoret. C & C Dahl Fastigheter AB (nedan kallad köparen) har inkommit med förfrågan om att istället köpa den tomträtt de innehar för att få möjligheten att bygga bostadsrätter.



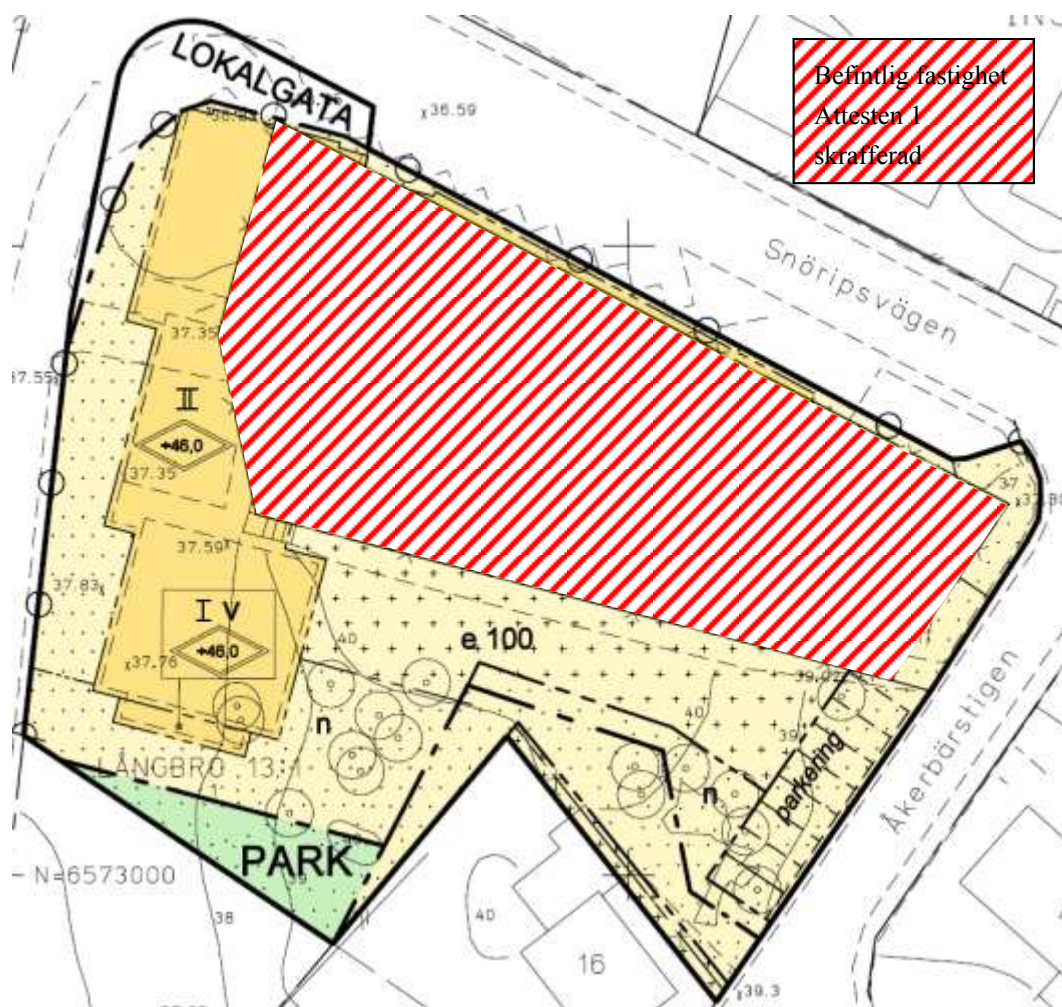
Planområdet läge i Älvsjö

Försäljningen av fastigheten Attesten 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 innebär att befintlig byggnad, som innehåller livsmedelsbutik på bottenvåning och sex lägenheter på ovanvåning, kan byggas ut med ytterligare butiksdel på bottenvåning och ca sex lägenheter på ovanvåningen.



Ny butiksdel med lägenheter på ovanvåning

Försäljning kan genomföras när ny detaljplan (förslag Dp 2009-15849-54) vinner laga kraft, enligt vilken blivande fastighet är avsedd för butik och bostadsändamål.



Utdrag ur detaljplaneförslag Dp 2009-15849-54



### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-03-19 lämnat markanvisning till C & C Dahl Fastigheter AB för utbyggnad av befintlig butik och lägenheter genom utökad tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden tog 2009-11-26 beslut om att påbörja planarbete för området.

Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-04-09.

Exploateringskontoret svarade på utställningsremissen på delegation 2010-12-07.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

### **Överenskommelse om exploatering**

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med bilagda köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering, vilka godkänts av köparen. Enligt förslaget säljer Staden först fastigheten Attesten 1 och efter detta även del av fastigheten Långbro 13:1. Förslag till överenskommelse om exploatering bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

#### *Friköp av tomträtt Attesten 1*

Efter att ny detaljplan vunnit laga kraft är parterna överens om att teckna köpeavtal rörande överlåtelse av fastigheten Attesten 1, i enlighet med överenskommelse om exploatering. På Attesten 1 ligger befintlig byggnad med butik i bottenvåning med lägenheter på övre planet, vilken kommer att byggas om och ut.

Parterna är överens om att friköpspriset för byggrätten inom den befintliga tomträtten Attesten 1 är 2 260 000 kronor.

#### *Överlåtelse av del av fastigheten Långbro 13:1*

Efter att friköp av Attesten 1 genomförts är parterna överens om att fastighetsreglera del av fastigheten Långbro 13:1, vilken idag består av ca 1800 kvadratmeter parkmark, till fastigheten Attesten 1 och att staden säljer marken till köparen, i enlighet med överenskommelse om exploatering. Ny butiksdel med ovanliggande lägenheter kommer till större delen att ligga på denna del av exploateringsområdet.

Överenskommen preliminär köpeskilling om fyramiljonersexhundrafemtiosex tusen (4 656 000) kronor utgör det sammanlagda priset för tillkommande byggrätt för bostäder och butik inom den nya fastigheten enligt ny detaljplan. Av beloppet 4 656 000 kronor utgör 1 536 000 kronor pris för tillkommande byggrätt för butik och 3 120 000 kronor pris för tillkommande byggrätt för bostäder.



*Tillkommande byggrätt butik*

Priset för tillkommande byggrätt för butik enligt ny detaljplan avser prisläge 2011-01-01 (**värdebidpunkten**) och är beräknat utifrån ett å-pris om 2 400 kr per m<sup>2</sup> BTA och en beräknad värdegrundande area om 640 m<sup>2</sup> BTA (1 536 000 kr).

Priset om 2 400 kr/m<sup>2</sup> BTA skall uppräknas med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) från värdebidpunkten till tillträdesdagen.

*Tillkommande byggrätt bostäder*

Priset för tillkommande byggrätt för bostäder enligt ny detaljplan avser prisläge 2011-01-01 (**värdebidpunkten**) och är beräknat utifrån ett å-pris om 6 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad värdegrundande area om 480 m<sup>2</sup> ljus BTA (3 120 000 kr).

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden enligt nedanstående formel.

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Söderorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-04-06, dnr E2010-384-400.

Bostäderna får upplåtas med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt.

Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll.

**Konsekvenser av projektet**

Utbyggnadsförslaget innebär att en mindre del parkmark, vilken idag upplevs som privat kvartersmark, tas i anspråk. Ett mindre antal träd behöver fällas men samtidigt reglerar den nya detaljplanen att naturmarken på delar av denna



parkmark bevaras. Kontoret bedömer att projektet inte föranleder någon särskild grönkompensation.

### **Ekonomi**

Stadens inkomster för försäljning av Attesten 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 beräknas uppgå till en sammanlagd summa om 6 916 000 kr.

Utgifterna bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Stadens kostnader utgörs i huvudsak av projektadministration, mindre flyttning av ledning samt justeringar av gata.

Projektet ger ett överskott till Staden.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med försäljning av fastigheten Attesten 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

### **Slut**