

Handläggare
Rusen Yilmaz
08-508 876 64**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Försäljning av Vatnajökel 3 och 7, Kista. Friköp av tomträtter.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner friköp av tomträtterna Vatnajökel 3 och 7, Kista i Stockholms kommun för en köpeskilling om 14 079 000 kr resp 14 768 000 kr, i enlighet med bifogade köpekontrakt.

Thomas Andersson
FörvaltningschefNiklas Karlsson
t.f. Avdelningschef

Sammanfattning

Tomträttshavarna för Vatnajökel 3 och 7 i Kistahöjden har i samband med avgäldsreglering ansökt om att friköpa tomträtterna. Tomträtterna är idag bebyggda med 26 respektive 35 småhus, och tillsammans utgör de gruppbebyggda småhusområden. Staden har i enlighet med gällande försäljningspolicy bedömt friköp som godtagbart och erbjöd tomträtthavarna, Brf Kistalunden resp Brf Snöfjället, 2023-03-17 ett friköpserbjudande motsvarande 14 079 000 kr respektive 14 768 000. Då det för gruppbebyggda småhustomträtter saknas en fastslagen policy om friköpspris har kontoret gjort en värdebedömning som behandlats i stadens expertråd.

Exploateringskontoret
FörvaltningsledningFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 64
Växel 08-508 276 00
rusen.yilmaz@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Köpekontrakten tecknades 2023-10-31, villkorat av exploateringsnämndens godkännande. Tillträden är tänkt att ske den 1 februari 2024.

Bakgrund

Vatnajökel 3 och 7 ligger i ett relativt nyproducerat småhusområde, kallad för Kistahöjden, intill E4:an och Husby. Området består av ca 220 småhusbostäder utfört i blandad karaktär. Småhusen är gruppbebyggda i olika fastigheter och saknar enligt nuvarande planförhållanden möjlighet till avstyckning. Exploateringsnämnden äger merparten av fastigheterna i området, som är upplåtna med tomträtt, med undantag för ett tjugotal fristående småhustomter.

Kontoret har bedömt friköp som förenligt med Stadens försäljningspolicy. Fastigheterna bedöms inte vara av strategisk vikt och är färdigutvecklade.

För tomträttsmark som är upplåten för bostadsändamål finns tre gällande beslut angående friköpspris:

- KF beslut 2007-06-04 om friköpspris för småhustomträtter
- Marknämnden beslut 2006-11-16 om friköpspris för fritidshustomträtter
- KF beslut 2022-01-31 om friköpspris för flerbostadshustomträtter

De tomträtter som är upplåtna för bostadsändamål som inte går under dessa beslut om friköpspriser ska värderas separat, t.ex. gruppbyggda småhus. För enskilt bebyggda småhustomter ska friköpspriset motsvara 50 % av marktaxeringsvärdet.

I stadens försäljningspolicy, Dnr E2015-01000, framgår det att utgångspunkten vid bestämmande av friköpspriset för mark som är upplåten med tomträtt ska vara den avkastning som staden får i form av tomträttsavgälder. Friköpspriset bör lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder. Expertrådet har godkänd ärendena (diarienummer: E2023-04180 respektive E2023-04181) som bedömer att erbjudet friköpspris överstiger tomträtternas avkastningsvärde.

Köpekontrakten mellan parterna tecknades 2023-10-31, villkorat av att exploateringsnämnden i Stockholms stad ska ha godkänt

det genom beslut senast den 2023-12-14 samt att det därefter vinner laga kraft. Tillträden är tänkt att ske senast 2024-02-01.

Exploateringskontorets analys och synpunkter

Den överenskomna köpeskillingarna ger intäkter över det bedömda avkastningsvärdet och bedöms därmed som skälig sett ur stadens perspektiv i egenskap av säljare. Tomträtterna bedöms inte heller vara av strategiskt värde.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättade köpekontrakt samt ger exploateringskontoret i uppdrag att slutföra överlåtelseerna.

Slut

Bilagor

1. Undertecknade köpekontrakt