

Handläggare
Joacim Nylander
08-508 265 33

Till
Exploateringsnämnden
2024-03-21

Intentionsavtal rörande markanvisning inom tomträtten till Valsverket 10

Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden godkänner förslag till intentionsavtal och ger kontoret i uppdrag att teckna avtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, upplåter med tomträtt fastigheten Valsverket 10, nedan kallad Fastigheten, i Ulvsunda industriområde till S:t Erik Markutveckling AB, nedan kallad Bolaget.

Staden tecknar intentionsavtalet med Bolaget för att möjliggöra tecknandet av markanvisningsavtal med ett eller flera bolag inom Fastigheten.

Kontoret avser återkomma till nämnden angående markanvisningar och sedermera överlåtelse av fastigheten i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploateringskontoret
Projekt väst

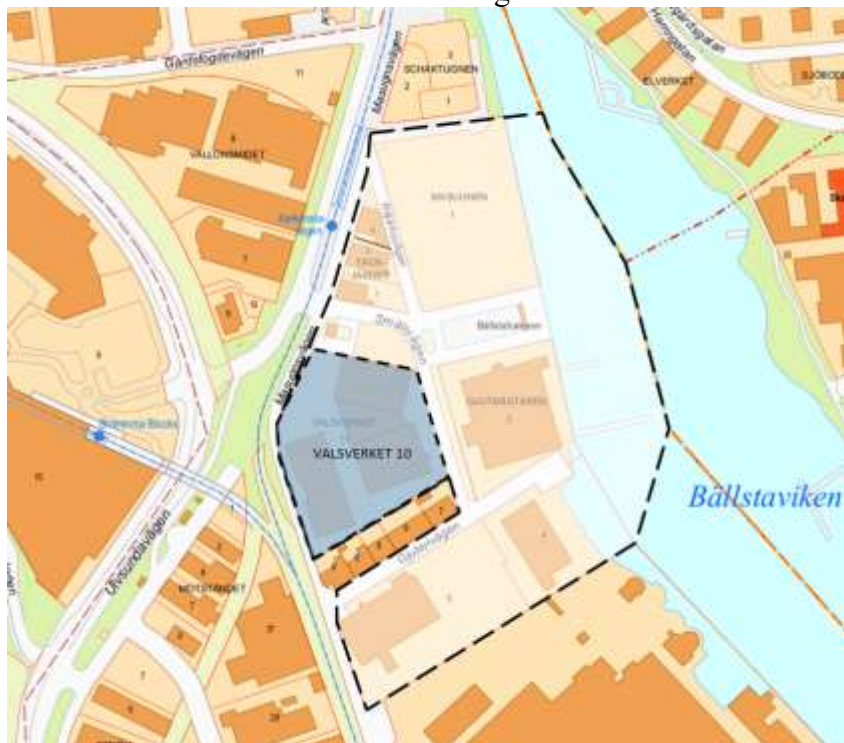
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
joacim.nylander@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB, nedan kallat **Bolaget** ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, har till uppdrag att främja Stockholms utveckling genom att äga och förvalta fastigheter i avvaktan på framtida stadsutveckling. 2017 beslutade kommunfullmäktige att Bolaget skulle förvärva tomträtten Valsverket 10, nedan kallad **Fastigheten** med avsikten att möjliggöra Fastighetens utveckling.

Valsverket 10 är i dagsläget uthyrd av Bolaget till Bauhaus som bedriver byggvaruhandel inom fastigheten.

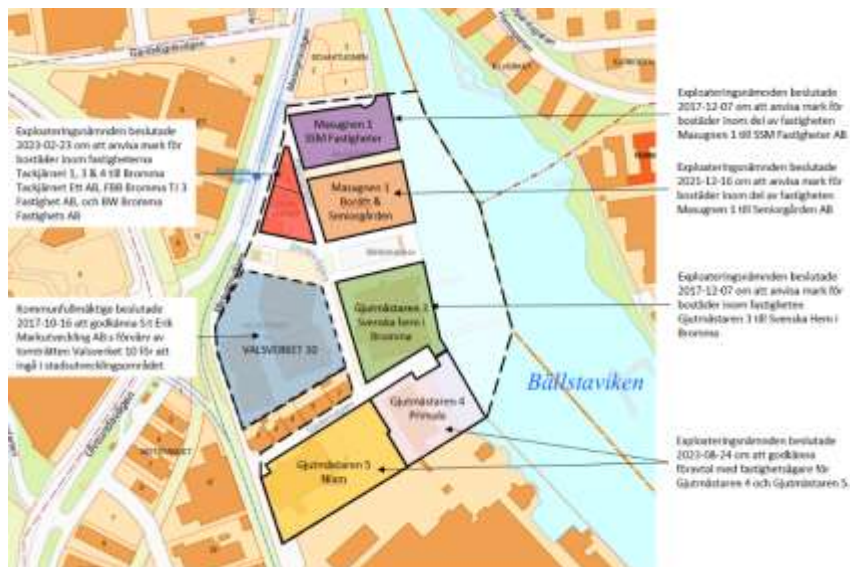
Fastigheten ingår i området Bällsta hamn, för vilket inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden 2023-08-24 och kommunfullmäktige 2023-11-06. Enligt inriktningsbeslutet var kontorets avsikt att återkomma till nämnden med förslag på återstående markanvisningar avseende skola, förskola, mobilitetshus och bostäder inom Fastigheten.



Figur 1: Fastigheten Valsverket 10 (markerad i blått) inom planområdet för Bällsta hamn

Tidigare beslut

En rad beslut har fattats kopplade till utvecklingen av Bällsta hamn. Tidigare beslut kopplat till fastigheter inom området framgår i kartbilden nedan.



Figur 2: Tidigare beslut kopplat till fastigheter inom projekt Bällsta hamn

Exploateringsnämnden fattade 2017-12-07 ett utredningsbeslut för fortsatta utredningar upp till 12 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-12-14 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av Bällsta hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 m.fl.).

Exploateringsnämnden beslutade 2023-08-24 om att för sin del godkänna förslag till inriktningsbeslut för projekt Bällsta hamn.

Kommunfullmäktige beslutade 2023-11-06 om att godkänna förslag till inriktning för projekt Bällsta hamn och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Bällsta hamn upp till 67 miljoner kronor.

Intentionsavtalet

Syftet med intentionsavtalet är att möjliggöra för Staden att teckna markanvisningsavtal med ett eller flera bolag som vill verka för en planläggning och utveckling av Fastigheten. Staden och Bolaget ska verka för upphörandet av tomträtten, samt en överlåtelse av byggnaderna inom tomträtten från Bolaget till Staden.

Överlåtelsen sker efter att en ny detaljplan där Fastigheten ingår vunnit laga kraft, och kommunfullmäktige godkänt transaktionen genom beslut som vunnit laga kraft.



Figur 3: Ortofoto över fastigheten Valsverket 10

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna gällande förvärvet av fastigheten ingår i inriktningsbeslutet för Bällsta hamn. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till Staden.

Intentionsavtalet medger att exploateringsnämnden ska ersätta bolaget för marknadsvärdet av byggnaderna inom tomträten baserat på tillåten markanvändning enligt nu gällande detaljplan P1 1960B.

Fastighetens värde beräknas till ca 203 miljoner kronor baserat på den fastighetsvärdering som Bolaget beställde i samband med förvärvet av fastigheten 2017.

Den bedömda exploateringsvolymen inom Fastigheten är beräknad till ca 26 500 BTA, vilket skulle motsvara en projektintäkt om 583 miljoner kronor, baserat på en försäljning

med äganderätt. Inom kvarteret ska även ett mobilitetshus samt en skola prövas under planarbetet.

Nuvarande hyresgäst har sedan 2023 tecknat ett hyresavtal med Bolaget som gäller till och med 2027-06-30. Det innebär att fastigheten vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara vakant och därför inte belastas av något besittningsskydd.

Hur avtalet bidrar till att uppfylla stadens mål

- Inom fastigheten ryms enligt tidiga bedömningar ett bostadskvarter med en volym på 26 500 kvm BTA. Exploateringen inom fastigheten bidrar därmed till stadens mål om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2024.
- Exploateringen av fastigheten är avgörande för projektekonomin i Bällsta hamn där sammantaget ca 1 300 bostäder planeras.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att intentionsavtalet är ett nödvändigt steg för att gå vidare med markanvisningar inom Fastigheten. Kommande markanvisningar bidrar till en fortsatt utveckling av Ulvsunda Industriområde enligt översiktsplanen, och bidrar till omvandlingen av stadsdelen till en aktiv blandstad.

Slut

Bilagor

1. Intentionsavtal rörande tomträtten till Valsverket 10