

Utlåtande 2008:166 RI (Dnr 302-1715/2008)

**Försäljning av fastigheten Kontorsskylten 8 i Vällingby
till AB Svenska Bostäder
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder, *bilaga 2*, om försäljning av fastigheten Kontorsskylten 8 i Vällingby för 127,0 mnkr till AB Svenska Bostäder godkänns.
2. Exploateringsnämnden ska vidta erforderliga åtgärder för att genomföra försäljningen.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder innehar fastigheten Kontorsskylten 8, i Vällingby Centrum, med tomträtt. Bolaget vill friköpa marken för att upplåta pågående nybyggnad av bostäder med bostadsrätt.

Exploateringsnämnden har för egen del godkänt köpeavtalet med AB Svenska Bostäder.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att försäljningspriset om 127,0 mnkr kan betraktas som rimligt utifrån bedömt marknadsvärde. Kontoret föreslår kommun-

styrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtalet samt att ge exploateringsnämnden i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra försäljningen.

Mina synpunkter

Stockholm växer och väntas i Vision 2030 bli en miljonstad. Fler invånare ställer krav på en förutseende politik för bostadsbyggande, välfungerande kommunikationer och infrastruktur samt offentlig service och välfärdstjänster av hög kvalitet.

Genom föreliggande ärende kan ett drygt hundratal nya bostäder genom tredimensionell fastighetsbildning tillföras i det förnyade Vällingby Centrum. Eftersom avsikten är att de nya bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt ska fastigheten enligt stadens markanvisningspolicy säljas. Genom försäljningen väntas staden göra ett välkommet ekonomiskt överskott.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpeavtal mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och AB Svenska Bostäder avseende överlåtelse av fastigheten Kontorsskylten 8

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Carin Jämtin* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut
2. Därutöver anför följande.

Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar!

Området har en stor andel hyresrätter, men omges också av ett stort omland av villa- och radhusbebyggelse. Det är också olyckligt om alla moderna lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, medan hyresrätter bara finns i omoderna fastigheter. Nämnden bedömer inte heller att koncentrationen av hyresrätter kring centrumanläggningen innebär ett problem. De tillkommande lägenheterna kan mycket väl utgöras av hyresrätter, något som torde passa byggherrens verksamhetsprofil bättre.

Reservation anfördes av borgarråden *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. därutöver anföra följande:

Det är av strategisk stor vikt att staden inte regelmässigt säljer mark som används till handel och andra verksamheter. På så sätt bibehålls rådigheten över marken. Man kan ana att denna affär kan vara en förberedelse på att sälja ut området till en kommersiell aktör, såsom tidigare gjorts med andra centrumanläggningar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder, *bilaga 2*, om försäljning av fastigheten Kontorsskylten 8 i Vällingby för 127,0 mnkr till AB Svenska Bostäder godkänns.
2. Exploateringsnämnden ska vidta erforderliga åtgärder för att genomföra försäljningen.

Stockholm den 22 oktober 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Carin Jämtin*, *Tomas Rudin*, *Roger Mogert* och *Malte Sigemalm* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Kommunfullmäktige beslutade den 22 november 2004 om genomförande av exploatering för de kommersiella delarna inom Vällingby Centrum. I utbyggnadsprojektet ingår även nybyggnad med cirka 150 lägenheter ovanpå ett garage och kommersiella lokaler. Den 21 januari 2003 anvisade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden bostadsdelen med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Bolaget vill nu friköpa marken med de kommersiella tomträttsfastigheterna för att upplåta pågående nybyggnad av bostäder med bostadsrätt.

Exploateringsnämnden har för egen del godkänt köpeavtalet med AB Svenska Bostäder som innebär att staden säljer fastigheten Kontorsskylten 8 till AB Svenska Bostäder, för 127,0 mnkr. Det åligger bolaget att bilda en tredimensionell fastighet inklusive de servitut som krävs för att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Avtalet reglerar också vissa gränsdragningar mellan staden och bolaget samt viss skötsel. Expertrådet för fastighetsfrågor vid exploateringskontoret har den 4 juni 2008 behandlat ärendet om försäljningen av fastigheten Kontorsskylten 8 utan erinran.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2008 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del köpeavtal med AB Svenska Bostäder rörande försäljning av fastigheten Kontorsskylten 8 i Vällingby för 127 mnkr.
2. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalet.
3. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av försäljningen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) samt tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 maj 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund och tidigare beslut

AB Svenska Bostäder har hemställt hos exploateringskontoret att friköpa de kommersiella tomträttsfastigheterna i Vällingby Centrum. Förhandlingar kring genomförandet pågår mellan parterna samtidigt som centrum efter flera års om- och utbyggnad börjar färdigställas. Kommunfullmäktige tog 2004-11-22 beslut om genomförande av exploatering för de kommersiella delarna inom Vällingby Centrum. I utbyggnadsprojektet ingår även nybyggnad av ca 150 lägenheter ovanpå ett garage och kommersiella lokaler. 2003-01-21 anvisade Gatu- och fastighetsnämnden bostadsdelen med tomträtt till Bolaget. Bolaget har senare inkommit till exploateringskontoret med intentionerna att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt samt att bostäderna ska ligga inom en tredimensionell fastighet. Fastigheten måste bildas innan lägenheterna kan säljas. I enlighet med stadens markanvisningspolicy ska fastigheter för bostäder upplåtna med bostadsrätt säljas.

Förslag till köpeavtal

Staden säljer fastigheten Kontorsskylten 8 till AB Svenska Bostäder, som idag innehar fastigheten med tomträtt, för 127 mnkr. Det åligger bolaget att bilda den 3d-fastighet inklusive erforderliga servitut m.m. som krävs för upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Bolaget förbinder sig i avtalet att medverka till att erforderliga servitut upprättas för att säkra stadens rättigheter enligt gällande detaljplan m.m. Avtalet reglerar också vissa gränsdragningar mellan staden och bolaget samt vissa skötselåtaganden.

Exploateringskontorets synpunkter

Enligt avtalet får staden försäljningsintäkter om 127 mnkr.

Exploateringskontorets expertråd avser behandla ärendet den 4 juni 2008 (dnr E07-384-2176).

Kontoret anser att uppgörelsen, totalt sett, är bra för staden.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner avtalet och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner det och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för dess genomförande.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 augusti 2008 har i

huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att försäljningspriset om 127,0 mnkr kan betraktas som rimligt utifrån bedömt marknadsvärde. Enligt uppgift från exploateringskontoret beräknas försäljningen medföra en realisationsvinst om 112,6 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå att kommunfullmäktige godkänner avtalet mellan staden, genom dess exploateringsnämnd, och AB Svenska Bostäder samt ger exploateringsnämnden i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra försäljningen.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att avslå kontorets förslag till beslut,

att uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag som innebär upplåtelse med hyresrätt,

att uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag som innebär upplåtelse med tomträtt,

att därutöver anför följande:

Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar!

Området har en stor andel hyresrätter, men omges också av ett stort omland av villa- och radhusbebyggelse. Det är också olyckligt om alla moderna lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, medan hyresrätter bara finns i omoderna fastigheter. Nämnden bedömer inte heller att koncentrationen av hyresrätter kring centrumläggningen innebär ett problem. De tillkommande lägenheterna kan mycket väl utgöras av hyresrätter, något som torde passa byggherrens verksamhetsprofil bättre.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) samt av som ledamot tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att avslå förslaget,

att därutöver anföra följande:

Det är av strategisk stor vikt att staden inte regelmässigt säljer mark som används till handel och andra verksamheter. På så sätt bibehålls rådigheten över marken. Man kan ana att denna affär kan vara en förberedelse på att sälja ut området till en kommersiell aktör, såsom tidigare gjorts med andra centrumanläggningar.