



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-02-18

Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 61
e-mail: lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2003-01-31

Dnr: 03-785-423

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Köp av mark för bostadsbebyggelse inom del av Sjövik 5 samt
upplåtelse av marken med tomträtt till AB Familjebostäder.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del köpeavtal med JM AB för del av Sjövik 5 i Liljeholmen och en utökad investeringsram med 60 mnkr.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet och medger en utökad investeringsram med 60 mnkr för gatu- och fastighetsnämnden.
3. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Staden föreslås köpa en planlagd byggrätt för bostäder i Årstadal. Marken ägs av JM och var tänkt att bebyggas med 130-140 bostadsrättslägenheter eller kontor. JM vill nu sälja marken till staden, som i sin tur upplåter den med tomträtt till Familjebostäder för byggande av hyresrätter.

Bilaga 1: Förslag till köpeavtal.

Priset är framförhandlat till 4100 kr/m² BTA. Storleken på byggrätten är ca 14 500 kvm. Priset blir således ca 60 miljoner kronor. Projektet föreslås få samma tomträttsavgäld som Hammarby Sjöstad, vilket innebär 75 kr/m² BTA vid nyupplåtelse. Värdet av den kapitaliserade tomträttsavgälden blir då ca 20 miljoner kronor.

Köpet går ej att finansiera inom nuvarande budgetramar, vilket medför att kommunfullmäktige måste medge en utökad investeringsram med 60 mnkr.

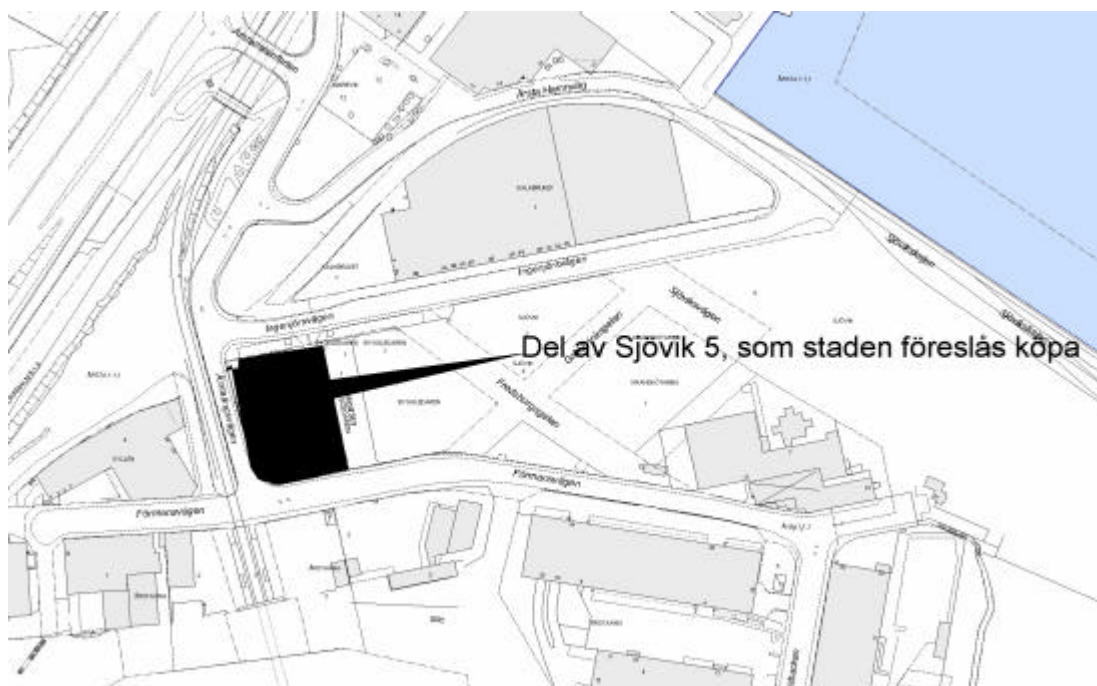
UTLÅTANDE

Bakgrund

JM AB äger stora delar av marken inom bostadsprojektet Årstadal. Markområdet, del av fastigheten Sjövik 5, som staden föreslås köpa ingår i den första etappen av det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Markområdet har idag en flexibel planbeteckning i den detaljplan som blev klar 2001. Den tillåter både bostäder och kontor, samt butiker i bottenvåningen. JM planerade att bebygga marken med 130-140 bostadsrättslägenheter samt butiker.

Köpeavtalet

Ett förslag till köpeavtal mellan JM och staden har upprättats, *bilaga 1*. Köpeavtalet innebär att JM säljer ca 3500 m² av Sjövik 5 till staden till ett pris av ca 60 mnkr, se bild nedan. Köpeskillingen baseras på en värdegrundande byggrätt om 14 500 m² BTA och ett pris av 4 100 kronor per m² BTA för bostäder och butiker. Om bygglov avviker från avtalets värdegrundande byggrätt ska köpeskillingen justeras. Eftersom det finns en färdig plan för området är parterna överens om att den värdegrundande byggrätten aldrig ska bli mindre än 13 400 m² BTA, vilket motsvarar priset 55 mnkr.



Överenskommelse om exploatering med Familjebostäder

Staden och AB Familjebostäder kommer att upprätta en överenskommelse om exploatering, som bygger på den sedvanliga mallen för dessa typer av avtal. Någon avgälds nivå för tomträtter inom bostadsområdet Årstadal har ännu ej etablerats, eftersom området helt nyligen började omvandlas från industriområde. Parterna är i detta fall överens om att nyttja samma avgäld som nyupplåtelse för hyresrätter inom Hammarby Sjöstad.

Tidsplan

Om gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtalet 1:a kvartalet 2003 och det sedan behandlas av kommunfullmäktige före sommaren 2003 bör köpet kunna genomföras under 3:e kvartalet 2003. Staden kan sedan upplåta marken med tomträtt till AB Familjebostäder under 4:e kvartalet 2003 och Familjebostäder får då möjlighet att påbörja byggandet under detta år. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft under 2003 och att fastighetsbildningen även hinner genomföras under 2003.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna köpeskillingen behandlas av stadens expertråd för fastighetsvärdering den 10/2 – 2003 (diariernr 2003-0384-00342). Underskottet som blir följden av att köpa marken av JM och sedan upplåta den med tomträtt blir 30-40 mnkr, beroende på hur man räknar avgäldsunderlag mm. Detta motsvarar 200 000 - 300 000 kr per lägenhet.

Kontorets synpunkter och förslag

Den markaffär som föreslås är ovanlig eftersom de byggbolag som förädlar egen ägd mark i de flesta fall även vill uppföra bebyggelsen på den. JM har dock i dagsläget sagt att man kan sälja till staden för att möjliggöra att hyresrätter byggs tidigt i den nya bostadsstadsdelen Årstadal. JM har lagt ned stora pengar i början av projektperioden för inköpet av mark från AB Vin & Sprit och för byggande av infrastruktur i området. I intentionsavtalet mellan JM och staden regleras att JM ska bygga 5-15 % hyresrätter inom området, dels som vanliga bostäder, dels som student-, ungdoms-, vård- eller gruppboende. Det finns ej reglerat när i tiden de ska komma. Med hänsyn till JM:s tunga investeringar i början av projektet ligger dessa troligtvis sent i JM:s utbyggnadsplanering. De hyresrätter som byggs på det markområde staden föreslås köpa ska ej räknas med i den andel hyresrätter som JM ska bygga i enlighet med intentionsavtalet enligt ovan. Parterna är vidare överens om att JM på den befintliga industritomträtten Sjövik 4 ska ha rätt att bygga bostadsrätter på tomträttsmark i motsvarande omfattning.

Affären gör att andelen hyresrätter i området ökar och att det kommer fram hyresrätter tidigare i den totala produktionen inom Årstadal.

SLUT