



Handläggare: Magnus Bengtsson
Region Ytterstad
Telefon: 08-508 264 20
magnus.bengtsson@gfk.stockholm.se

2002-07-03

Dnr 02-413-2498

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Likriktaren 3 samt del av fastigheten Likriktaren 5 i Västberga / Telefonplan.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Likriktaren 3 mm till ebad i Stockholm AB samt ger Gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att teckna de avtal som krävs
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera ärendet med anledning av att tidplanen är knapp och att första inflyttning skall ske den 1 september 2003.

Olle Zetterberg

Gunnar Jensen
tf

SAMMANFATTNING

Ebad har upprättat ett förslag till utbyggnad av ett markområde mellan Södertäljevägen och Västbergaskolan. Området utgörs idag i huvudsak av fastigheten Likriktaren 3 samt del av fastigheten Likriktaren 5 och är detaljplanelagd för kontor/industri med en byggrätt som medger 5 500 m² BTA. Utbyggnaden utgörs i huvudsak av en byggnadskropp i fyra plan. Denna byggnadskropp (fortsättningsvis benämnd basbyggnaden) skall disponeras huvudsakligen för kontor. I bottenvåningen kommer det att vara en industridel.

Som en påbyggnad på del av basbyggnaden illustreras en framtida påbyggnad (byggrätt), som inte inryms i gällande detaljplan, för ytterligare kontor, bostäder och/eller hotell. Påbyggnaden avses byggas efter att en detaljplan för denna del har antagits och vunnit laga kraft och skall placeras som ett höghus ovanpå basbyggnaden. När basbyggnaden uppförs konstrueras den så att en höghusdel skall kunna byggas på efteråt.

Avgälden skall baseras på befintlig byggrätt om 5 500 m² BTA i gällande detaljplan, Dp 92023 A. Avgälden under den första avgäldsperioden (10 år) hänför sig till gällande detaljplan och uppgår till en miljontrehundrasjuttiofemtusen (1 375 000) kronor per år utifrån ett värde på 4 545 kr/m² BTA och en nyupplåtelseänta på 5,5 %. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till den 1 januari 2003.

Ebab skall under perioden 1 september till 31 december 2002 disponera fastigheten Likriktaren 3 med nyttjanderätt. Detta för att ebab skall kunna etablera sig på platsen och påbörja vissa markarbeten, så att projektet inte blir försenat. Nyttjanderätten skall utan föregående uppsägning upphöra den 1 januari 2003. Om inga beslut om tomträttsupplåtelse har fattats i gatu- och fastighetsnämnden innan dess skall ebab utan ersättning återställa och avflytta från fastigheten.

Ebab ges under vissa förutsättningar en möjlighet att friköpa tomträtten sedan en detaljplan för höghusdelen har arbetats fram. Markområdet får då friköpas för en köpeskilling om tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor + 4 500 kr/m² BTA för höghusdelen. Friköpspriset i den delen den hänför sig till höghusdelen i kommande detaljplan skall beräknas utifrån ett värde på den utökade byggrätten på 4 500 kr/m² BTA oavsett om det byggs kontor, bostäder, lägenhetshotell, kontorshotell eller studentbostäder.

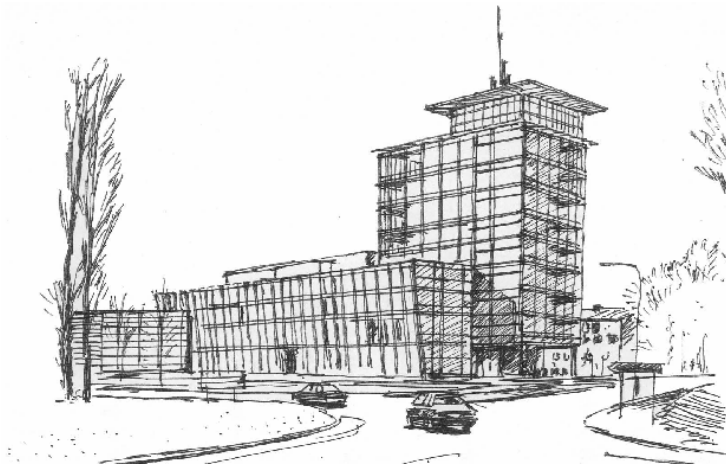
Ebab svarar för alla utgifter inom kvartersmarken utan kostnader för markföreningar och fastighetsbildning. Markföreningar har påträffats i en punkt inom markområdet. Diskussioner förs mellan ebab, gfk och miljöförvaltningen om och i såfall vilka massor som måste transporteras bort p.g.a. markföreningarna. Staden ansvarar för kostnader för eventuell sanering av marken inom markområdet utöver vad som anses vara normalt för Stockholm.

Överenskommelsen är villkorad av att avtalet skall godkännas av såväl gatu- och fastighetsnämnden som av ebabs styrelse. Överenskommelsen behandlas i gatu- och fastighetskontorets expertråd måndag den 12 augusti. De slutliga avtalen kan komma att tecknas av Blixtlåset AB, som är ett av ebab helägt bolag.

Ebab skall hyra ut lokalerna till Bravida Öst som tänker lokalisera sitt huvudkontor hit. Hyresavtal har tecknats och första inflyttning skall ske den 1 september 2003. Till hösten skall Bravida börsintroduceras. Det är därför mycket angeläget att projektet kommer igång.

Detaljplan

Detaljplan finns för basbyggnaden. För höghusdelen behövs en ny detaljplan. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att en ny detaljplan antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med exploateringsförslaget.



Skiss på en tänkt höghusdel

Tomträttsupplåtelse

Avgälden skall baseras på befintlig byggrätt om 5 500 m² BTA i gällande detaljplan, Dp 92023 A. Avgälden under den första avgäldsperioden(10 år) hänför sig till gällande detaljplan och uppgår till enmiljontrehundrasjuttiofemtusen (1 375 000) kronor per år utifrån ett värde på 4 545 kr/m² BTA och en nyupplåtelseänta på 5,5 %.
Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till den 1 januari 2003.

Nyttjanderättsupplåtelse

Ebab skall under perioden 1 september tom 31 december 2002 disponera fastigheten Likriktaren 3 med nyttjanderätt. Detta för att ebab skall kunna etablera sig på platsen och påbörja vissa markarbeten, så att projektet inte blir försenat. Nyttjanderättsavgiften skall utgöra 6 900 kronor per månad till dess gatu- och fastighetsnämnden fattat beslut om tomträttsupplåtelse samt att fastighetsbildning enligt denna överenskommelse har vunnit laga kraft. Efter det skall avgiften vid kommande månadsskifte höjas till 114 000 kronor per månad. Nyttjanderätten skall utan föregående uppsägning upphöra den 1 januari 2003. Om inga beslut om tomträttsupplåtelse har fattats i gatu- och fastighetsnämnden innan dess skall ebab utan ersättning återställa och avflytta från fastigheten.

Option att köpa marken

Ebab ges en möjlighet att om detaljplanen för höghusdelen har vunnit laga kraft innan utgången av en fyraårsperiod från detta avtals tecknande välja mellan att teckna tilläggsavtal om avgäld även för höghusdelen, baserad på ett markvärde om 4 500 kr/m² BTA och en ränta om 5,5 %, alternativt få teckna avtal om friköp av markområdet för en köpeskilling om tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor + 4 500 kr/m² BTA för höghusdelen. Tidpunkten för erläggandet av avgälden eller köpeskillingen för höghusdelen skall regleras i tilläggsavtalet/köpeavtalet. Friköpspriset i den delen den hänför sig till höghusdelen i kommande detaljplan skall beräknas utifrån ett värde på den utökade byggrätten på 4 500 kr/m² BTA oavsett om det byggs kontor, bostäder, lägenhetshotell, kontorshotell, studentbostäder eller dylikt.

Om en startpromemoria för höghusdelen har godkänts i stadsbyggnadsnämnden innan utgången av en fyraårsperiod från detta avtals tecknande, fast detaljplanen ännu inte har hunnit att vinna laga kraft, skall ebab ändå ha rätt att friköpa marken, när detaljplanen har vunnit laga kraft, enligt friköpserbjudandet ovan, dock längst till ytterligare ett år.

Om ingen startpromemoria för höghusdelen har godkänts i stadsbyggnadsnämnden innan utgången av en fyraårsperiod från detta avtals tecknande, så har ebab då rätt att friköpa marken för tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor.

Överenskommelse om exploatering

I exploateringsavtalet regleras hur och vad som skall byggas inom det upplåtta markområdet. Ebab åtar sig att följa de program som finns kring ekologi, energiförsörjning, dagvatten och utemiljö. Ebab avser att starta projektet i början av september 2002.

Ebab svarar för alla utgifter inom kvartersmarken utan kostnader för markföreningar och fastighetsbildning. Markföreningar har påträffats i en punkt inom markområdet. Diskussioner förs mellan ebab, gfk och miljöförvaltningen om och i såfall vilka massor som måste transporteras bort p.g.a. markföreningarna. Staden ansvarar för kostnader för eventuell sanering av marken inom markområdet utöver vad som anses vara normalt för Stockholm.

Ebab ansvarar för och bekostar bl a ett underjordiskt parkeringsgarage, för att uppfylla och säkerställa stadens parkeringsnorm om 15 - 18 bilplatser / 1 000 m² BTA kontor.

Överenskommelsen är villkorad av att avtalet skall godkännas av såväl gatu- och fastighetsnämnden som av ebabs styrelse. Överenskommelsen behandlas i gatu- och fastighetskontorets expertråd måndag den 12 augusti

2002. De slutliga avtalen kan komma att tecknas av Blixtlåset AB, som är ett av ebab helägt bolag.

Ebab skall hyra ut lokalerna till Bravida Öst som tänker lokalisera sitt huvudkontor hit. Hyresavtal har tecknats och första inflyttning skall ske den 1 september 2003. Till hösten skall Bravida børsintroduceras. Det är därför mycket angeläget att projektet kommer igång.

Kontorets förslag/synpunkter

Överenskommelsen om exploatering med tomträtsupplåtelse innehåller sedvanliga villkor och leder sammantaget till att staden får sina önskemål tillgodosedda och ej riskerar att göra någon förlust i exploateringen. Kontoret anser att avtalen är godtagbara och föreslår att de skall godkännas av gatu- och fastighetsnämnden.

SLUT.