



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-11-04

Handläggare: Åsa Wigfeldt  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 83  
e-mail: [asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se](mailto:asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se)

2003-10-28

Dnr: 02-512-1223

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Försäljning av fastigheten Barnkammaren 3 och Malmkronan 2 i Hässelby Strand till Besqab Mark AB samt tomträttsupplåtelse respektive tillägg till tomträttsupplåtelse inom Barnkammaren 2 och Malmkronan 1 till AB Familjebostäder.**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del köpeavtal rörande fastigheten Malmkronan 2 samt Barnkammaren 3 i Hässelby Strand.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal samt tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende fastigheterna Malmkronan 1 och Barnkammaren 2 i Hässelby Strand.
3. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnberg  
tf

#### **SAMMANFATTNING**

Projektet omfattar sju nya bostadshus om totalt ca 160 lägenheter. Besqab Mark AB och AB Familjebostäder är byggherrar. I kv Barnkammaren planeras fem punkthus samt garage. I kv Malmkronan planeras två punkthus, varav ett ligger inom Familjebostäders befintliga tomträtt Malmkronan 1. För området gäller en ny detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för bostadsändamål.

Bilaga 1: Förslag till köpeavtal

Gatu- och fastighetsnämnden har i två beslut, den 7 mars 2000 samt den 19 mars 2002 anvisat mark för bostäder till Besqab. I februari 2003 fattade nämnden genomförande-beslut för projektet samt godkände planremissen. I september 2003 godkände nämnden kontorets förslag till överenskommelser om exploatering. I samband med detta övertog Familjebostäder också en större del av projektet från Besqab.

Besqab ska efter fastighetsbildning förvärva mark för sin del av projektet. Den överenskomna köpeskillingen uppgår för var och en av fastigheterna till 2.224 kr/kvm ljus BTA. Det slutliga priset bestäms efter det att stadsbyggnadskontoret lämnat bygglov och byggrätten är definitivt bestämd.

Tilläggsavtal till tomträttsavtal respektive tomträttsavtal för bostadsändamål tecknas med Familjebostäder. Den totala avgälden bestäms efter det att stadsbyggnadskontoret lämnat bygglov och byggrätten är definitivt bestämd. Först då kommer avtalen att undertecknas av parterna. Avgälden för den tillkommande bebyggelsen uppgår till 45,78 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Staden ansvarar för hantering av eventuella markföroreningar inom området. Byggherren har genomfört en provtagning och resultatet visar inte på några föroreningar. En viss risk finns dock fortfarande att föroreningar påträffas när markarbetena påbörjas.

Expertrådet har godkänt ärendet den 18 februari 2002 i samband med markanvisning (dnr 2002-0384-02558).

Kontoret behöver nämndens uppdrag att sälja och upplåta mark inom projektet. Villkoren för överlåtelse och tomträttsupplåtelse är beslutade av nämnden den 30 september 2003 i samband med överenskommelser om exploatering. Uppdraget att sälja och upplåta marken saknas dock. Byggherren planerar byggstart till månadsskiftet oktober/november 2003. För att undvika att projektet försenas föreslår kontoret omedelbar justering av beslutet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal avseende Barnkammaren 3 och Malmkronan 2, ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal avseende Barnkammaren 2 och tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende Malmkronan 1 i Hässelby Strand.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Projektet omfattar sju nya bostadshus om totalt ca 160 lägenheter. Inom Barnkammaren 2 och 3 planeras fem punkthus i vardera fem våningar samt ett garage. I kv Malmkronan planeras två punkthus i åtta våningar, varav ett ligger inom AB Familjebostäders befintliga tomträtt Malmkronan 1. För området gäller en ny detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för bostadsändamål. Försäljningen och tomträttsupplåtelsen är led i exploateringsprojektet.

## **Tidigare beslut**

Gatu- och fastighetsnämnden har i två beslut, den 7 mars 2000 samt den 19 mars 2002 anvisat mark för bostäder till Besqab. I februari 2003 fattade nämnden genomförande-beslut för projektet samt godkände planremissen. I september 2003 godkände nämnden kontorets förslag till överenskommelser om exploatering. I samband med detta övertog Familjebostäder också en större del av projektet från Besqab.

## **Förslag till köpeavtal**

Besqab ska efter fastighetsbildning förvärva mark för sin del av projektet. Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal (bilaga 1). Försäljningen kommer att ske i två etapper. Besqab tillträder Malmkronan 2 senast tre månader efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Besqab tillträder Barnkammaren 3 tidigast den 15 mars 2004 och senast ett år efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. För att verksamheten på bollplanen inom kv Barnkammaren ska hinna avvecklas och staden ska hinna genomföra erforderliga ledningsarbeten sker tillträdet senare i denna del.

Den överenskomna köpeskillingen uppgår för var och en av fastigheterna till 2.224 kr/kvm ljus BTA. Det slutliga priset bestäms när stadsbyggnadskontoret lämnat bygglov och byggrätten är definitivt bestämd. Först då kommer avtalen att undertecknas av parterna. Bolaget skall betala köpeskillingen senast på tillträdesdagen för respektive fastighet. Expertrådet har godkänt ärendet den 18 februari 2002 i samband med markanvisning (dnr 2002-0384-02558).

## **Tomträttsupplåtelse**

Tilläggsavtal till tomträttsavtal respektive tomträttsavtal för bostadsändamål tecknas med Familjebostäder. Upplåtelsedagen är i tilläggsavtalet för Malmkronan 1 bestämd till det kvartalsskifte som infaller senast tre månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Upplåtelsedag för tomträtten Barnkammaren 2 är bestämd till det kvartalsskifte som infaller närmast efter tillträdesdagen eller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Avgälden för den tillkommande bebyggelsen uppgår för var och en av fastigheterna till 45,78 kr/m<sup>2</sup> BTA. Den slutliga avgälden bestäms när stadsbyggnadskontoret lämnat bygglov och byggrätten är definitivt bestämd. Först då kommer avtalen att undertecknas av parterna.

## **Konsekvenser**

Besqab förvärvar mark för sin del av projektet. Köpeskillingen uppgår till totalt ca 16 mnkr för båda fastigheterna. Familjebostäder får en tomträttsupplåtelse på marken inom sin del av projektet.

Risken i projektet är främst knuten till förekomsten av markföroreningar. Byggherren har genomfört en översiktlig provtagning, denna visar inte på några föroreningar. En viss risk finns dock fortfarande. Skulle man träffa på föroreningar inom området ansvarar staden för hanteringen av dessa till en sådan nivå att marken kan bebyggas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Projektet tillskapar bostäder i ett bra läge, nära kommunikationer, natur och service. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Projektets påverkan på framtida driftkostnader är marginell.

Nästa beslut för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med slutredovisning när projektet är färdigställt, preliminärt andra kvartalet 2006.

Kontoret behöver nämndens uppdrag att sälja och upplåta mark inom projektet. Villkoren för överlåtelse och tomträttsupplåtelse är beslutade av nämnden den 30 september 2003 i samband med överenskommelser om exploatering. Uppdraget att sälja och upplåta mark saknas dock. Byggherren planerar byggstart till månadsskiftet oktober/november 2003. För att undvika att projektet försenas föreslår kontoret omedelbar justering av beslutet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal avseende Barnkammaren 3 och Malmkronan 2 samt ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal avseende Barnkammaren 2 och tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Malmkronan 1 i Hässelby Strand.

**SLUT**