

Handläggare: Tomas Victorin  
Region Ytterstad, Markbyrån  
Tel: 5082 7080  
tomas.victorin@gfk.stockholm.se  
Dnr 03-512-500

2005-04-08

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Överenskommelse om exploatering om kv Långskeppet i Norra Ängby med Långskeppet AB. Genomförandebeslut**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner bifogat förslag till överenskommelse om exploatering med Långskeppet AB.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Göran Gahm  
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

### **SAMMANFATTNING**

Kv Långskeppet innehåller i dag fyra kategoribostäder i treplanshus. En ny detaljplan möjliggör dels påbyggnad av dessa, dels nybyggnad av tre punkthus på tomträttens ytparkering som underbyggs med garage. Sundvalls Bygg, ägare till Långskeppet AB, avsåg ursprungligen att bara bygga hyreslägenheter. Nu bedöms det dock som ekonomiskt omöjligt att genomföra hela projektet med hyresrätt.

Enligt bilagt förslag till överenskommelse om exploatering delas tomträtten i två. De tre nya punkthusen, med 42 lgh, upplåts med bostadsrätt medan de påbyggda husen, med 48 nya lgh, upplåts med hyresrätt som hittills. På länsrättens upphävande av delar av KFs beslut om tomträttsavgälder, som inte medger skilda avgäldsnivåer för upplåtelseformerna, har en omförhandling skett. Både bostadsrättsdelen och den tillkommande hyresrättsdelen får rabatt i form av en 10-årig trappa för att kompensera för överkostnader när ytparkering ersätts av ett garage.

Staden utbygger gata och park mm till en skattad kostnad av ca 5,5 mnkr, vilket mer än väl täcks av ökat avgäldsunderlag. Storleken av detta beror på vilka avgälder som kommer att utgå sedan överklagandet av KFs beslut är klart. I det ogynnsammaste fallet, dvs avgälder enligt "hyresrättsfallet" för båda tomträtterna, kan överskott av ca 5 mnkr väntas.



## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Vid sitt möte 2003-12-09 tillstyrkte gatu- och fastighetsnämnden ett planförslag för kv Långskeppet i Norra Ängby. Ny detaljplan för kvarteret har under 2004 vunnit laga kraft i huvudsak enligt förslaget. Ett höghus i kvarterets nordvästra hörn har dock utgått.

Projektet innefattar dels nybyggnad av tre bostadshus ovanpå nytt garage och dels till- och ombyggnad av befintliga treplans f d kategoribostäder från 60-talet. I sitt tjänsteutlåtande 2003-11-06 redovisade kontoret projektet så som det då såg ut. Avsikten var att samtliga tillkommande lägenheter skulle upplåtas med hyresrätt. Till följd av då pågående omprövning av avgäldsnivåer för tomträterna hade inte någon överenskommelse om exploatering träffats.

Byggherren bedömer det som ekonomiskt uteslutet att genomföra projektet som ursprungligen avsågs. Kostnaderna för en ny garageanläggning är så höga att ny- och ombyggnad av hyreshus inte kan bära dessa. I stället har bolaget föreslagit att de tre punkthusen ovanpå garaget upplåtes med bostadsrätt medan de om- och påbyggda husen förblir hyresrätt.

Förslaget innebär att 48 lgh i hyresrätt och 42 lgh i bostadsrätt tillkommer. Stadsdelen Norra Ängby domineras helt av friliggande småhus. Bostäder i flerbostadshus, såväl i bostadsrätt som hyresrätt, utgör därför bidrag till en mer sammansatt och mindre segregerad lokal bostadsmarknad. Bostadsrättsföreningen samverkar med hyreshusfastigheten avseende parkering, tillfarter, tekniska försörjningssystem etc.

Efter kommunfullmäktiges beslut om nya avgäldsnivåer förhandlade kontoret och byggherren om en överenskommelse om exploatering med förslag

till nytt tomträttsavtal, tillägg till tomträttsavtal och sidolöpande avtal. Länsrättens dom avseende överklagandet av KFs beslut i avgäldsärendet innebär dock att inga skillnader kan göras mellan de båda upplåtelseformerna vid tomträttsupplåtelse.

Kontoret har därför tagit upp nya förhandlingar med byggherren som under-tecknat bilagda förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar genomförandet av bebyggelse, fastighetsreglering och kommande avtal.

### **Överenskommelse om exploatering**

Förutom sedvanliga villkor innehåller bilagt förslag till överenskommelse i huvudsak följande.

Bolaget ansvarar för att Bromma stadsdelsnämnd ges möjlighet att inrymma ca 1.100 m<sup>2</sup> Boa bostäder för specialboende.

Staden ansvarar för byggande av allmän gata och park enligt detaljplanen.

Två fastigheter bildas. För den ursprungliga fastigheten, Långskeppet 1, regleras de ekonomiska villkoren i ett tilläggsavtal som dels reglerar avstyckningen av den blivande fastigheten Långskeppet 2 och andra gränsändringar, dels anger den nya avgälden, dels anger övergång till tioåriga avgäldsperioder. För Långskeppet 2 träffas nytt tomträttsavtal.

En rabatt ges till båda tomträtterna i form av trappa för att möjliggöra projektet. Rabatten regleras i två sidolöpande avtal och omfattar således ungefär ½ av avgälden för tillkommande bebyggelse på båda tomträtterna under den första tioårsperioden.

### **Ekonomi**

Totalt tillkommer ca 3.100 m<sup>2</sup> i tillbyggnaden i hyresrätt och 5.400 m<sup>2</sup> i nybyggnad (bostadsrätt). Det betyder ett ökat avgäldsunderlag med drygt 23 mnkr om länsrättens beslut innebär att bostadsrättsavgälder ska gälla. Avgäldsunderlaget blir knappt 20 mnkr om fullmäktiges förslag till skilda avgälder för hyres- och bostadsrättsprojekt gäller. Skulle slutligen hela projektet värderas enligt hyresrättsavgäldsnivån enligt KFs beslut blir avgäldsunderlaget 14 mnkr.

De sammanlagda rabatterna enligt de båda förslagen till sidoavtalen uppgår till sammanlagt strax under 3,5 mnkr under den första tioårsperioden (lägre om de årliga avgälderna neddiskonteras med räntan).

Staden bygger ut den nya gatan (i en första etapp enbart som provisorisk byggväg) och iordningställer kringliggande parkmark. Beräknade kostnader, 5,5 mnkr (ny väg, park, VA-avgifter), täcks väl av avgäldsunderlaget, minskat med de föreslagna rabatterna – även i det ogynnsammaste fallet på intäktssidan ger projektet ett således väntat överskott på ca 5 mnkr (14 – 3,5-5,5 mnkr).

### **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret bedömer att projektet är bra och rabatterna bedöms som viktiga för genomförandet. Kontoret föreslår att det upprättade förslaget till överenskommelse om exploatering godkänns och att kontoret får i uppdrag att genomföra erforderliga fastighetsregleringar och bygga ut allmän platsmark enligt detaljplanen (genomförandebeslut).

5

SLUT