



Handläggare: Tomas Victorin  
Region Ytterstad, Markbyrå  
Tel: 5082 7080  
tomas.victorin@gfk.stockholm.se  
Dnr 00-512-1276

2002-08-23

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Fredsfors 12 mm i Mariehäll, överenskommelser om exploatering av med Besqab. Genomförandebeslut**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslagen till överenskommelser om exploatering av Fredsfors 12 med Besqab och meddelar genomförandebeslut för exploateringen enligt vad som anges i detta tjänsteutlåtande. .

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplan för kv Fredsfors väntas vinna laga kraft i höst. Besqab har under-tecknat avtal om exploatering av bostads- resp kontorsdelen. De innebär att staden säljer marken för 2.600 resp 3.500 kr/m<sup>2</sup> BTA, totalt ca 49 mnkr. Stadens kostnader blir grovt 16 mnkr. Överskjutande belopp, 33 mnkr, täcker stadens markkostnader när köpeskillingen 12 mnkr 1982 belastas med ränta på ränta. Då avsåg man enbart bygga kontor. För kontorsdelen innebär bolagets option att köpeskillingen kan omförhandlas. Ärendet behandlas av expertrådet 2002-09-09.

### **UTLÅTANDE**

#### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden antog 2002-06-13 förslag till ny detaljplan för kv Fredsfors m m (1999-08674-54), i huvudsak enligt det förslag som gatu- och fastighetsnämnden den 2001-09-11 avstyrkte. Dock ingår inte Bällstavägens ombyggnad till miljögata i den antagna planen, som kan väntas vinna laga kraft i höst. Förhandlingar om överenskommelser om exploatering med Besqab, som fått markanvisning för området 99-06-15, avseende bostads- resp kontorsdelen av projekten har nu slutförts. Kontoret påkallade omförhandlingar i enlighet med vad markanvisningsavtalet anger vid påtagliga ändringar av markpriserna. Besqab Produktion AB har

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-09-10\Tjut\16.doc

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering bostadsdelen

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering kontorsdelen

påtecknat två förslag till avtal (bilaga 1 och 2). Gatu- och fastighetsnämnden fattade 2002-06-11 investeringsbeslut för marksaneringen.

### **Avtalen**

Avtalet för *bostadsdelen* innebär att marken säljs till ett pris motsvarande 2.600 kr/m<sup>2</sup>BTA. Priset är anpassat till en hög andel garageplatser, som ger hög exploatering. Staden bekostar anslutningsavgifter för el och VA, dock högst en punkt/fastighet. Staden bekostar marksanering till den kvalitet som krävs vid känslig markanvändning ner till en nivå av 2 m under mark.

Staden kommer också, utöver det som regleras i överenskommelsen om exploateringen, att bekosta renovering av stödmuren mot Mariehällsvägen och en ny cykelbana utmed Bällstavägen med flyttad och ombyggd stödmur. Dessa frågor avses regleras i särskild överenskommelse när projekteringen förts vidare.

Projektet belastas också av evakuering och rivning av plåtslageri vid Mariehälls gård och anläggning av park där samt av åtgärder på Mariehällsvägen.

I övrigt innehåller överenskommelsen om exploatering sedvanliga villkor.

För *kontorsdelen* gäller att överenskommelsen villkoras av att bolaget väljer att utnyttja sin option att förvärva den blivande kontorsfastigheten i områdets östra del inom 4 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Det innebär att bolaget kan välja att ta upp nya förhandlingar avseende priset, som satts till 3.500 kr/m<sup>2</sup> bruttoarea. Också här gäller att staden bekostar anslutningsavgift, marksanering, och fastighetsbildning.

### **Ekonomi**

Innan anbud inkommit är det svårt att ge en bra prognos. Kontoret vill heller inte inför upphandling och evakuering närmare specificera delposterna.

#### Inkomster

Försäljning mark för bostäder	36,4 mnkr
Försäljning mark för kontor	13,0 mnkr

<u>Exploateringsutgifter</u>	16,0 mnkr
------------------------------	-----------

<u>Förväntat utfall (exkl stadens markkostnader)</u>	+33,4 mnkr
--	------------

Fredsfors 12 inköptes av staden för kontorsändamål för 12 mnkr år 1982. Inkomsterna kommer knappt att täcka detta belopp med ränta på ränta under 20 år (vid 5 % ränta 32 mnkr). Inkomsterna (främst från parkering) har varit små. Det finns dock risk att inkomsterna vid försäljning av kontorsdelen blir lägre eftersom omförhandling kan komma att ske.

Härtill kommer dock också inkomster från försäljning av mark för p-däck invid Fastighets AB Brostadens fastighet Fredsfors 11. Där avgår kostnader för anläggande av ny trappa med belysning. Denna fråga kommer kontoret att redovisa för nämnden under hösten.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret anser att uppgörelserna med Besqab är rimliga och förslår att nämnden godkänner dem och meddelar investeringsbeslut för exploateringen. Ärendet behandlas av expertrådet dagen före nämndens sammanträde.

**SLUT**