



Anna Savås
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 27
anna.savas@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Godkännande av avtal om förtida upphörande av tomträtt samt avflyttning mm med Nils E Skantze AB avseende tomträttsfastigheten Botvid 1 i Bromstens industriområde

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avtal om förtida upphörande av tomträtt samt avflyttning mm med Nils E Skantze AB avseende tomträttsfastigheten Botvid 1 i Bromstens industriområde.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Ett reviderat inriktningsbeslut för projektet Bromstens industriområde togs av kommunfullmäktige den 29 november 2010. I samband med detta fick kontoret i uppdrag att fortsätta utredningar samt utföra nödvändig förprojektering och evakuering upp till 30 mnkr.

Bilaga 1: Förslag till avtal om upphörande av tomträtt samt avflyttning mm



Detaljplaneläggning av området pågår och den första detaljplanen innehåller den s.k. "Stora parken" i områdets mitt. Där parken planeras ligger fastigheten Botvid 1, upplåten med tomträtt till Nils E Skantze AB. På fastigheten finns en verkstadsbyggnad där lokalerna hyrs ut till olika hyresgäster som bedriver störande industriverksamhet, bl.a. plåtslageri.

För att genomförandet av detaljplanen ska kunna påbörjas kort efter att denna vunnit laga kraft, måste tomträtten lösas in i ett tidigt skede. Efter att inlösen av tomträtten skett skall staden förbereda marken inför kommande exploatering genom att bl.a. riva befintlig bebyggelse och påbörja marksaneringar. Det är av stor vikt för projektets tidplan att inlösenfrågorna inte försenar byggstarten för allmänna gator och parker, vilket skulle leda till förseningar av byggstarten för bostäderna. Med tanke på den störande verksamhet som bedrivs på fastigheten Botvid 1 finns inga möjligheter att samlokalisera verksamheten med de planerade bostäderna.

Kontoret har kommit överens med Nils E Skantze AB om ett avtal om upphörande av tomträtten, avflyttning mm. Detta avtal innebär att staden får tillträde till marken den 1 januari 2012. Bolaget förbinder sig att på egen bekostnad tillse att samtliga hyresgäster och andra nyttjanderättshavare har avflyttat senast den 31 december 2011. Vidare ersätter staden bolaget för byggnader och anläggningar, tomträttsavtalets förtida upphörande och evakuering av hyresgäster samt övriga åtaganden med 14 mnkr. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2011-06-08, dnr E2009-382-1648.

Bakgrund

Detaljplaneläggning för den första omvandlingsetappen av Bromstens industriområde pågår och den första detaljplanen (kv Tora m fl, Dp 2008-19226-54) innehåller den s.k. "Stora parken" i områdets mitt. Där parken planeras ligger fastigheten Botvid 1 som är upplåten med tomträtt till Nils E Skantze AB för industriell verksamhet. Tomträttsavtalet löper från den 1 juli 1970 och för uppsägning gäller en första tidsperiod om 80 år. Tomträttshavaren hyr ut lokalerna till olika hyresgäster som bedriver störande verksamhet, bl.a. plåtslageri, på fastigheten.

För att genomförandet av detaljplanen ska kunna påbörjas kort efter att denna vunnit laga kraft, måste tomträtten lösas in i ett tidigt skede. Efter att inlösen av

tomträten skett skall staden förbereda marken inför kommande exploatering genom att bl.a. riva befintlig bebyggelse och påbörja marksaneringar. Tomträttshavaren Nils E Skantze AB har fem hyresgäster som måste evakueras till dess att avflyttning från tomträten skall ske. Med tanke på den störande verksamhet som bedrivs på fastigheten Botvid 1 finns inga möjligheter att samlokalisera verksamheten med de planerade bostäderna. Kontoret och Nils E Skantze AB har därför kommit överens om ett avtal om förtida upphörande av tomträten, avflyttning, ersättning mm.

Tidigare beslut

Ett inriktningsbeslut för Bromstens industriområde togs av kommunfullmäktige den 9 mars 2009 och ett reviderat inriktningsbeslut, till följd av ökade investeringsutgifter, togs av kommunfullmäktige den 29 november 2010. I samband med detta beslut fick kontoret i uppdrag att fortsätta utredningar samt utföra nödvändig förprojektering och evakuering upp till 30 mnkr.

Förslag till avtal

Kontoret har under en längre tid fört förhandlingar med Nils E Skantze AB och har nu upprättat ett förslag till avtal gällande tomträttens förtida upphörande, avflyttning och ersättning mm, vilket godkänts av tomträttshavaren. Förslaget bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1).

Avtalet innebär att tomträtsavtalet upphör att gälla den 1 januari 2012, då staden tillträder marken.

Bolaget förbinder sig att på egen bekostnad tillse att samtliga hyresgäster och andra nyttjanderättshavare har avflyttat senast den 31 december 2011. Vid avflyttningstidpunkten skall byggnaden vara tomställd och marken avstädad. Staden ombesörjer och bekostar dock rivning av befintlig byggnad.

Staden ersätter bolaget för byggnader och anläggningar, tomträtsavtalets förtida upphörande och evakuering av hyresgäster samt övriga åtaganden enligt avtalet med 14 mnkr. Beloppet utbetalas i två steg, där 3 mnkr utbetalas tre veckor efter att exploateringsnämndens beslut om att godkänna avtalet vunnit laga kraft, och resterande 11 mnkr då bolaget fullgjort samtliga sina skyldigheter och åtaganden enligt avtalet.

Ersättningsbeloppet om totalt 14 mnkr grundar sig på ersättningsreglerna i expropriationslagstiftningen och består av en bedömning av tomträttens värde i befintlig användning (industriändamål) samt s.k. annan ersättning för bedömda



flytt- och evakueringskostnader mm för de hyresgäster som tomträttshavaren måste evakueras. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2011-06-08, dnr E2009-382-1648.

Genomförande och tidplan

Den första detaljplanen för omvandlingen av Bromstens industriområde, som omfattar ca 535 lägenheter samt en förskola, beräknas kunna antas under första kvartalet 2012. Därefter byggs allmänna anläggningar, som gator och parker, ut. Kontoret bedömer mot bakgrund av detta att byggstart på kvartersmark kan ske tidigast under 2014, med en första inflyttning under 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir då genomförandebeslut ska tas för den första etappen av Bromstens industriområde, preliminärt kv 3, 2011.

Konsekvenser

-Ekonomi

Kontoret har på delegation träffat avtal om inlösen och evakuering av en äganderättsfastighet i området, Tora 3, som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra parkmark och vattenområde. Det totala ersättningsbeloppet uppgick till 6,5 mnkr. Kontoret bedömer att övriga evakuerings- och inlösenkostnader, inklusive fastigheterna Botvid 1 och Tora 3, kan komma att uppgå till sammanlagt 27 mnkr. Därutöver tillkommer kostnader för förprojektering, utredningar och administration som väntas uppgå till ca 6 mnkr. Kontoret bedömer att de 30 mnkr som i det reviderade inriktningsbeslutet avsattes för förprojektering och evakuering eventuellt kan komma att överskridas med ca 3 mnkr.

-Projektgenomförande

Om avtalet om ett förtida upphörande av tomträtten mm inte träffas i detta skede riskerar tidplanen för projektet att förskjutas. Det är av stor vikt att tidigt säkra åtkomsten till den blivande allmänna marken i området eftersom anläggningsarbetena för de allmänna gatorna och parkerna bl.a. innebär omfattande och tidskrävande grundförstärkningar som måste genomföras innan den planerade bostadsbyggnationen i området kan påbörjas.

-Övriga konsekvenser

På gaveln av den befintliga byggnaden inom fastigheten Botvid 1 finns en graffitimålning, "Fascinate", som genom avtalet övergår i stadens ägo vid tillträdet. I detaljplaneprogrammet för Bromstens industriområde föreslogs målningen bevaras. Stadsbyggnadsnämnden motsatte sig dock detta med

hänvisning till stadens klotterpolicy men anförde att målningen, om den bedömdes ha ett högre kulturhistoriskt värde, kunde flyttas till en annan plats utanför programområdet. Målningen har av länsstyrelsen, som yttrat sig under detaljplanesamrådet, bedömts ha ett högt kulturhistoriskt såväl som konstnärligt värde. Stadsmuseet anser det önskvärt att den värdefulla målningen bevaras och helst på ursprunglig plats. Målningen är dock blekt och delvis skadad, och den höjning av marken som planeras i området för att motverka översvämningar innebär att den nedersta delen av målningen kommer att påverkas.

Stadsbyggnadskontoret utreder för närvarande, i samarbete med exploateringskontoret, målningens skick och den fortsatta hanteringen av målningen, samt de ekonomiska konsekvenserna av de olika alternativen.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner avtal om upphörande av tomträtt samt avflyttning mm med Nils E Skantze AB avseende tomträttsfastigheten Botvid 1 i Bromstens industriområde.

Slut