

Utlåtande 2011:67 RI (Dnr 302-507/2011)

Förvärv av fastigheten Stockholm Induktorn 33 i Ulvsunda industriområde

Förslag från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och Fastighets AB Induktorn 33 om köp av fastigheten Stockholm Induktorn 33 godkänns, bilaga.
2. Exploateringsnämnden får öka sina investeringsutgifter för år 2011 med 104,0 miljoner kronor för köp av fastigheten Stockholm Induktorn 33. Finansiering sker genom ett ökat finansieringsbeting under Finansförvaltning.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Som ett led i omdaning av Ulvsunda industriområde till bostadsområde genomför exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ett programarbete. Samtidigt pågår utbyggnaden av tvärbanan mot Solna och för att åstadkomma en levande och attraktiv stadsmiljö har exploateringsnämnden bedömt att det behövs tvärförbindelser genom området.

Då tvärbanan passerar genom området på en egen banvall är det svårt att få till stånd fungerande lösningar. För att åstadkomma en gatuöverfart på en av de mer komplicerade sträckningarna av tvärbanan har exploateringsnämnden bedömt att det krävs att fastigheten Stockholm Induktorn 33 korsas vilket innebär att delar av befintliga byggnader på fastigheten måste rivas.

Exploateringsnämnden föreslår därför att staden förvärvar Induktorn 33 från Fastighets AB Induktorn 33, ett dotterbolag till Fabege.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att fastigheten Induktorn 33 bör förvärfvas för att möjliggöra en tvärförbindelse och anser utifrån gjord värdering att den överenskomna köpeskillingen är godtagbar för staden.

Mina synpunkter

Omdaning av Ulvsunda industriområde är en viktig del i planeringen av ett Stockholm som utvecklas. Stockholm växer och vi blir bättre och bättre på att ta tillvara mark som tidigare använts i andra syften, för att nu i stället bygga stad och bostäder i attraktiva lägen. En viktig komponent i den växande staden är goda kommunikationer. Att på ett bra sätt göra dragningar av den spårbundna trafiken genom det berörda området är dock i dagsläget svårt. Ett förvärv av fastigheten Induktorn 33 blir därför ett viktigt delbeslut i planerandet av området samt för sträckningen av tvärbanan.

Förvärvet knyter även an till Vision Bällstaviken där den övergripande målsättningen är att bygga ihop Stockholm med Solna och Sundbyberg för att på så sätt skapa attraktiva bostadsområden i närheten av redan befintlig bebyggelse.

Huvudsyftet med förvärvet är att få full rådighet över fastigheten, vilket underlättar den kommande utvecklingen och stadens utbyggnad av stadsdelen. Precis som stadsledningskontoret vill emellertid även jag understryka vikten av att exploateringsnämnden inför genomförandebeslut, där kommunfullmäktige ska fatta beslut om finansiering, gör en analys av tilldelad investeringsbudget och i första hand prövar och redovisar huruvida nya projekt kan rymmas inom befintlig investeringsram.

Bilaga

Överlåtelseavtal mellan Fastighets AB Induktorn 33 och Stockholms stad

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och Fastighets AB Induktorn 33 om köp av fastigheten Stockholm Induktorn 33 godkänns, bilaga.
2. Exploateringsnämnden får öka sina investeringsutgifter för år 2011 med 104,0 miljoner kronor för köp av fastigheten Stockholm Induktorn 33. Finansiering sker genom ett ökat finansieringsbeting under Finansförvaltning.

Stockholm den 11 maj 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Som ett led i omdaningen av Ulvsunda industriområde till bostadsområde genomför exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ett programarbete. Samtidigt pågår utbyggnaden av tvärbanan mot Solna och för att åstadkomma en levande och attraktiv stadsmiljö har exploateringsnämnden bedömt att det behövs tvärförbindelser genom området.

Då tvärbanan passerar genom området på en egen banvall är det svårt att få till stånd fungerande lösningar. För att åstadkomma en gatuöverfart på en av de mer komplicerade sträckningarna av tvärbanan har exploateringsnämnden bedömt att det krävs att fastigheten Stockholm Induktorn 33 korsas vilket innebär att delar av befintliga byggnader på fastigheten måste rivas.

Exploateringsnämnden föreslår därför att staden förvärvar Induktorn 33 från Fastighets AB Induktorn 33, ett dotterbolag till Fabege.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2011 att besluta enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del köpeavtalet rörande förvärv av fastigheten Induktorn 33 i Ulvsunda industriområde samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra förvärvet samt genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder.
2. Exploateringsnämnden begär hos kommunfullmäktige om en utökad investeringsbudget 2011 med 104 mnkr för förvärv av fastigheten Induktorn 33.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Exploaterings- och stadsbyggnadskontoret genomför ett programarbete för Ulvsunda industriområde där huvudsyftet är omvandling till bostäder. Samtidigt pågår utbygganden av Tvärbanan mot Solna. I arbetet med programmet och Tvärbanan har staden sett behovet att anlägga tvärförbindelser i området, något som saknas idag. På grund av Tvärbanans spårområde är det komplicerat att få till fungerande lösningar. I anslutning till den blivande hållplatsen är det möjligt att anlägga en förbindelse. Dock skär den igenom en byggnad som delvis måste rivas. Staden har under en tid fört dis-

kussioner med fastighetsägaren Fabege som resulterat i att staden förvärvar hela fastigheten. Köpeskillingen är 100 mnkr. Fastigheten och byggnaderna kan i delar användas som för framtida evakueringar. När den nya gatan är byggd och staden inte längre har användning av fastigheten avser kontoret att avyttra den.

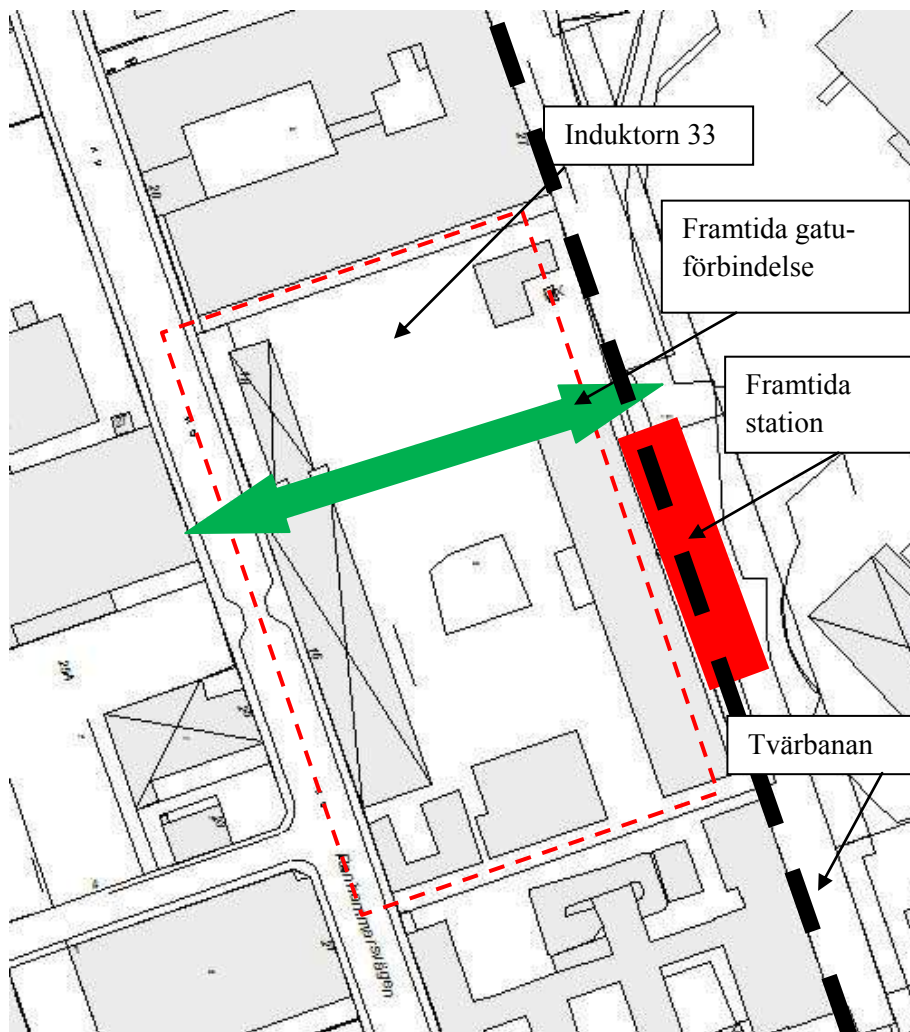
Bakgrund

Ullsunda industriområde är i Stockholms översiktsplan utpekat som ett stadsutvecklingsområde för bostäder. Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av respektive nämnd påbörjat programarbete för området. I huvuddrag planeras bostäder på den östra delen av industriområdet och den västra förblir ett verksamhetsområde. Idag är kvarteren i industriområdet väldigt stora och få tvärförbindelser finns. Tvärbanan mot Solna som går rakt genom området går på egen banvall och kan inte korsas mer än på ett par ställen, vilket gör den till en kraftig barriär.

Tidigt i programarbetet och i samband med planeringen av Tvärbanan mot Solna har staden arbetat med att få till flera övergångar över spåren som anses absolut nödvändigt för att få till en levande och attraktiv stadsmiljö. Att korsa Tvärbanan på denna sträcka i industriområdet är mycket komplicerat då Solnagrenen och den framtida Kistagrenen möts här och spårområdet är fullt av växlar och bro- och trågkonstruktioner. Precis norr om den blivande hållplatsen har visat sig vara den enda platsen för en gatuöverfart. Läget är bra, sett ur det kommande stadsdelens utveckling och attraktivitet.

För att möjliggöra en gata här som ansluter till Ranhammarsvägen krävs dock att man korsar fastigheten Induktorn 33. Dessutom krävs att delar av befintliga byggnader på fastigheten rivs. Fastigheten ägs av Fabege och staden har under en tid fört samtal om intrånget och tillsammans kommit överens om att den bästa lösningen är att staden löser in fastigheten i sin helhet. Staden och Fabege är överens om en köpeskilling om 100 mnkr.





Fastigheten Induktorn 33 är en stor fastighet om 18 000 kvm tomtarea. På byggnaden finns flera byggnader om totalt ca 17 400 kvm lokalarea. Staden tar som blivande ägare över hyresavtalen och avser att teckna förvaltningsavtal med fastighetskontoret. Befintliga byggnader kan användas som evakueringslokaler eller ersättning för verksamheter som idag ligger inom områden i Ulvsunda som ska bebyggas med bostäder. När projektet är avslutat avser kontoret avyttra de delar av fastigheten som inte behövs för gatuutbyggnaden

Förslag till köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till överlåtelseavtal, vilket godkänts av säljaren.

Den totala köpeskillingen uppgår till 100 mnkr som ska erläggas till säljaren på tillträdesdagen. Avtalet är till alla delar förfallet om inte kommunfullmäktige senast 30 juni 2011 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft. Avtalet inne-

håller sedvanliga bestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

Köpeskillingen uppgår till 100 mnkr. Till det tillkommer kostnader för stämpel-skatt som idag är 4,25 % av köpeskillingen. Till grund för värderingen ligger en extern värdering. Ärendet behandlas i expertrådet den 9 februari 2011 (Dnr 2010-382-898).

Utgiften om 104 mnkr för förvärvet av fastigheten bedöms inte kunna inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget 2011. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hos kommunfullmäktige begär om en utökad investeringsbudget med 104 mnkr.

Kontoret kommer att teckna förvaltningsavtal med fastighetskontoret för den löpande förvaltningen. Merparten av lokalerna är uthyrda. Fastigheten ger intäkter till staden dels i form av årliga överskott i förvaltningen, dels försäljningsintäkter när fastigheten senare avyttras.

Kostnader för byggandet av gata samt nödvändiga ombyggnationer av fastigheten kommer att inrymmas i kommande genomförandebeslut för stadsutvecklingsprojektet för Ulvsunda industriområde.

Exploateringskontorets förslag

Fastigheten Induktorn 33 ligger mycket strategiskt i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde. Huvudsyftet med förvärvet är att kunna bygga en gata som kopplar ihop den västra delen med den östra, något som anses absolut nödvändigt för att få till en levande och attraktiv stadsmiljö. Genom förvärvet av byggnaden får staden full rådighet över fastigheten vilket underlättar den kommande utvecklingen och stadens utbyggnad av stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner upprättat förslag till överlåtelseavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra förvärvet samt genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder. Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden begär hos kommunfullmäktige om en utökad investeringsbudget 2011 med 104 mnkr för förvärv av fastigheten Induktorn 33.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 mars 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Som ett led i omdaningen av Ulvsunda industriområde till bostadsområde genomför exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ett programarbete. Samtidigt

pågår utbyggnaden av tvärbanan mot Solna och för att åstadkomma en levande och attraktiv stadsmiljö har exploateringsnämnden bedömt att det behövs tvärförbindelser genom området. Då tvärbanan passerar genom området på en egen banvall är det svårt att få tillstånd fungerande lösningar. För att åstadkomma en gatuöverfart på en av de mer komplicerade sträckningarna av tvärbanan har exploateringsnämnden bedömt att det krävs att fastigheten Stockholm Induktorn 33 korsas vilket innebär att delar av befintliga byggnader på fastigheten måste rivas. Exploateringsnämnden föreslår därför att staden förvärvar Induktorn 33 från Fastighets AB Induktorn 33, ett dotterbolag till Fabege. Exploateringsnämnden och Fabege har kommit överens om en köpeskillning om 100,0 miljoner kronor samt upprättat ett förslag till köpeavtal. Köpeskillningen överstiger det belopp som exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om och exploateringsnämnden har därför hemställt köpeavtalet till kommunfullmäktige för godkännande. Exploateringsnämnden har bedömt att utgiften för försäljningen inklusive stämpelskatt inte är möjlig att inrymma inom nämndens investeringsbudget 2011 och begär därför att kommunfullmäktige beslutar om en utökad budget för exploateringsnämnden med 104,0 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att omvandlingen av Ulvsunda industriområde har definierats som ett strategiskt viktigt område i stadens översiktsplan och anser att omdaning av Ulvsunda industriområde utgör ett viktigt led i utvecklingen av hela Ulvsunda och kommer att ge ett betydande tillskott av bostäder..

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning om att fastigheten Induktorn 33 bör förvärvas för att möjliggöra en tvärförbindelse och anser utifrån gjord värdering att den överenskomna köpeskillningen är godtagbar för staden.

Stadsledningskontoret konstaterar, utifrån exploateringsnämndens prognos i samband med verksamhetsplan 2011, att utgiften för förvärvet inte kan rymmas inom nämndens investeringsbudget och föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att utöka nämndens investeringsbudget år 2011 med 104,0 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret understryker vikten av att nämnden framgent inför genomförandebeslut, där kommunfullmäktige ska fatta beslut om finansiering, gör en analys av tilldelad investeringsbudget och i första hand prövar och redovisar huruvida nya projekt kan rymmas inom befintlig investeringsram.

Bakgrund

Exploateringsnämnden har under tiden för programarbete i syfte att omdana Ulvsunda industriområde till bostadsområde beslutat att förvärva fastigheten Stockholm Induktorn 33. Förvärvet görs för att få tillstånd en lösning för en av de planerade gatuöverfarterna som ska korsa tvärbanan som går genom området mot Solna. Utbyggnaden av tvärbanan pågår varför det är nödvändigt att genomföra köpet av fastigheten för att säkerställa att området planeras så att en levande och attraktiv stadsmiljö erhålls. Exploateringsnämnden har för sin del den 17 februari 2011 godkänt köpeavtalet mellan staden och Fastighets AB Induktorn 33 och därefter överlämnat avtalet till kommunfullmäktige för godkännande, dels för att beloppet överstiger det belopp som nämnden på delegation från kommunfullmäktige får besluta om och dels för att näm-

den bedömt att utgiften för förvärvet inte kan inrymmas inom 2011 års budget.

Ärendet

Ulvsunda industriområde är i Stockholms översiktplan utpekad som ett stadsutvecklingsområde för bostäder och exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden genomför därför ett programarbete i syfte att åstadkomma en sådan omvandling. I huvuddrag planeras bostäder i den östra delen av området medan den västra delen av området kommer att förbli verksamhetsområde. Samtidigt som planeringen av området pågår sker en utbyggnad av tvärbanan mot Solna genom området, varför en samplanering på ett tidigt stadium är nödvändig.

Exploateringsnämnden har bedömt att det kommer behövas tvärförbindelser genom området för att få till stånd en levande och attraktiv stadsmiljö. Då tvärbanan passerar genom området på en egen banvall är det svårt att få tillstånd fungerande lösningar. För att åstadkomma en gatuöverfart på en av de mer komplicerade sträckningarna av tvärbanan har exploateringsnämnden bedömt att det krävs att fastigheten Stockholm Induktorn 33 korsas vilket innebär att delar av befintliga byggnader på fastigheten måste rivas.

Exploateringsnämnden och Fastighets AB Induktorn 33, genom Fabege, är överens om att staden förvärvar fastigheten Induktorn 33. Köpeavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 30 juni godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Staden övertar de befintliga hyresavtalen och avser att teckna förvaltningsavtal med fastighetskontoret. Fastigheten kommer i delar att kunna användas för framtida evakueringar, och när den nya gatan är byggd och staden inte längre har någon användning av fastigheten avser exploateringsnämnden avyttra de delar av fastigheten som inte behövs för gatuutbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser

En extern värdering av fastigheten har gjorts och utifrån denna har köpeskillingen fastställts till 100,0 miljoner kronor. Till detta tillkommer kostnader för stämpelskatt som idag är 4,25 procent av köpeskillingen. Köpeskillingen överstiger det belopp som exploateringsnämnden på delegation av kommunfullmäktige får besluta om varför nämnden hemställt köpeavtalet till kommunfullmäktige för godkännande.

Exploateringsnämnden konstaterar att den sammanlagda utgiften (inklusive stämpelskatt) om 104,0 miljoner kronor inte kan inrymmas inom exploateringsnämndens budgetram år 2011 och begär därför att kommunfullmäktige utökar exploateringsnämndens budgetram med motsvarande belopp.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsdirektörens stab i samråd med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret konstaterar att omvandlingen av Ulvsunda industriområde

har definierats som ett strategiskt viktigt område i stadens översiktsplan. I det tidiga planeringsarbetet för området har antalet nya bostäder uppskattats till 3 500 stycken. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade år 2008 att inleda ett programarbete för omdaning av området och programmet beräknas gå på remiss under sommaren 2011. I samband med detta planerar exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut för området.

Stadsledningskontoret bedömer att omdaning av Ulvsunda industriområde utgör ett viktigt led i utvecklingen av hela Ulvsunda och kommer att ge ett betydande tillskott av bostäder. Tvärbanan är väsentlig ur kommunikationssynpunkt och stadsledningskontoret anser att det är viktigt att tvärbanan blir en integrerad del av området vilket bland annat möjliggörs genom att planera för tvärförbindelser inom området.

Exploateringsnämnden har bedömt att en av gatuöverfarterna inom en särskilt komplicerad sträckning av tvärbanan endast kan ske genom att fastigheten Induktorn 33 korsas. Nämnden föreslår därför att staden förvärvar fastigheten från Fastighets AB Induktorn 33, ett dotterbolag till Fabege, till ett pris om 100,0 miljoner kronor. Priset är fastställt genom en extern värdering vilken godkänts i exploateringsnämndens expertråd för fastighetsfrågor den 9 februari 2011. Köpekontraktet är villkorat av att kommunfullmäktig senast den 30 juni 2011 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Stadsledningskontoret konstaterar att köpeskillingen överstiger den beloppsgräns om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation av kommunfullmäktige får fatta beslut om köp eller försäljning.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning om att fastigheten Induktorn 33 bör förvärvas för att möjliggöra en tvärförbindelse och anser utifrån gjord värdering att den överenskomna köpeskillingen är godtagbar för staden och föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner avtalet mellan staden och Fastighets AB Induktorn 33.

Exploateringsnämnden har bedömt att utgiften för att förvärva fastigheten tillsammans med stämpelskatt om sammanlagt 104,0 miljoner kronor inte kan rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget 2011.

Stadsledningskontoret konstaterar, utifrån exploateringsnämndens prognos i samband med verksamhetsplan 2011, att utgiften för förvärvet inte kan inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Erfarenhetsmässigt kan dock konstateras att prognoserna i verksamhetsplanen kan skilja sig väsentligt från prognoserna i samband med tertiärrapporter. Många större exploateringsprojekt befinner sig i inledande skeden då riskerna för förskjutningar är stora, bland annat till följd av överklaganden. Stadsledningskontoret anser att nämnden i första hand borde ha inrymt utgiften inom tilldelad budget men konstaterar att beslut om köp och värdering av fastighet inte var gjord då nämndens verksamhetsplan upprättades. Stadsledningskontoret anser att ex-

exploateringsnämnden ska se över rutinerna för investeringsplaneringen med särskilt fokus på ökad prognossäkerhet. Stadsledningskontoret understryker vikten av att nämnden inför genomförandebeslut, där kommunfullmäktige ska fatta beslut om finansiering, gör en analys av tilldelad investeringsbudget och i första hand prövar och redovisar huruvida nya projekt kan rymmas inom befintlig investeringsram.

Stadsledningskontoret anser att det är viktigt att inom området få tillstånd godtagbara lösningar såväl ur kommunikationssynpunkt som ur perspektivet att koppla samman och integrera stadens delar med varandra. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpeavtalet mellan staden och Fastighets AB Induktorn 33 om 100,0 miljoner kronor samt att exploateringsnämnden medges en utökad investeringsbudget 2011 med 104,0 miljoner kronor.