

Dnr KS 2017/10-26

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Mikael JönssonKommunstyrelsen  
2017-03-06

## **Begäran från Täby Fastighets AB om tillstyrkan av försäljning av del av Arninge 4:1 samt Arninge 4:2, Arninge-Ullna**

### **Sammanfattning**

I ägardirektiven till Täby Fastighets AB (TFAB) anges att fastighetsförsäljningar överstigande 300 basbelopp ska tillstyrkas av ägaren och att ägaren företräds av kommunstyrelsen i dessa fall. Detsamma gäller investeringar över 150 basbelopp.

Detaljplan för Hägerneholm vann laga kraft 2015-05-28. Inom detaljplanen finns byggrätt för Centrum, Kontor och Parkering i planområdets norra del, närmast cirkulationsplatsen Arningevägen/Ullnavägen. Byggrätten har bland annat tillkommit som en bullerdämpande byggnad för bostäderna i området. Inget intresse har tidigare visats från marknaden för att köpa byggrätten av TFAB. Bäck & Forss är en av exploatörerna inom område B2 för bostäder i radhus samt flerbostadshus. Stadsvillan Förvaltning AB har nu visat intresse för byggrätten och lagt ett bud som bedöms som marknadsmässigt. Stadsvillan Förvaltning AB är ett bolag inom samma koncern som Bäck & Forss.

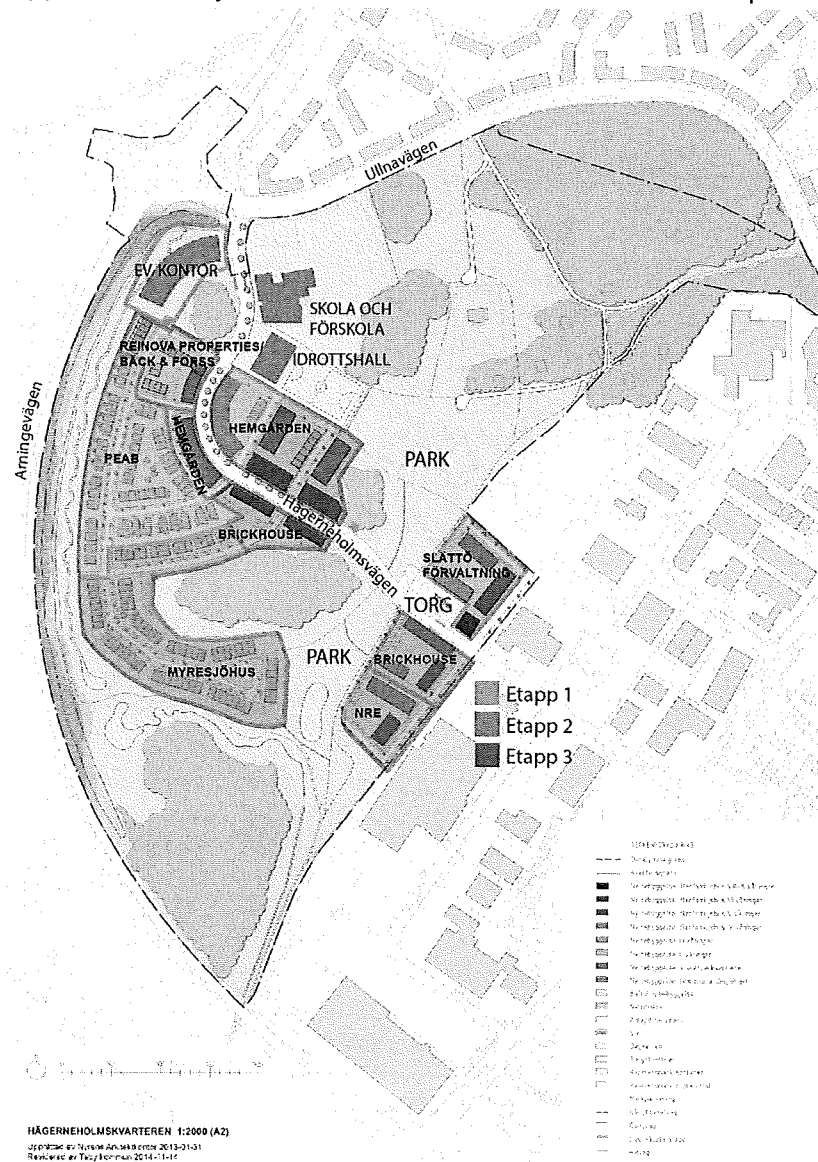
### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka att Täby Fastighets AB försäljer del av fastigheterna Arninge 4:1 samt Arninge 4:2 inom området Hägerneholm i Arninge-Ullna till Myresjö Mark AB för en köpeskilling om cirka 22,5 mnkr.

### **Ärendet**

Under 2013 genomförde Täby Fastighets AB en markanvisningstävling. Markanvisningsavtal tecknades därefter med vinnare inom etapp 1: Svenska Andelshus/Bäck och Forss (B1), Peab (A) liksom Hemgården(B3/C). För etapp 2 och 3 tecknades ramavtal med Myrsjöhus (H), Hemgården (E/F) och Riggan Bostad AB (D//I/J). Ett markanvisningsavtal är i enlighet med dåvarande nomenklatur ett avtal för förvärv av fast egendom som kommunen äger direkt eller genom bolag. För kontorbyggrätten inkom inget intresse från marknaden.

En detaljplan för Hägerneholm i Arninge-Ullna har utarbetats tillsammans med berörda byggherrar som vunnit laga kraft 2015-05-28. Detaljplanen möjliggör för upp mot 1100 nya bostäder liksom en skola och en stadspark.



*Bild 1: Markanvisningsområden inom Hägerneholm*

Dnr KS 2017/10-26

## Ekonomiska överväganden

<u>Etapp/Område</u>	<u>Byggherre</u>	<u>Prel. intäkt*</u>	<u>Avtal</u>
	Svenska Andelshus/ Bäck och Forss		
<b>Etapp 1/B1</b>		35 891 476	** Gällande tilläggsavtal (2015)
<b>Etapp 1/A</b>	Peab	49 997 892	** Gällande markanvisningsavtal (2013)
<b>Etapp 1/B3/C</b>	Hemgården	28 728 000	Gällande markanvisningsavtal (2013)
<b>Etapp 2/E</b>	Hemgården	25 676 160	Gällande markanvisningsavtal (2015)
<b>Etapp 1/B2</b>	Hemgården	29 233 404	** Gällande markanvisningsavtal (2015)
<b>Etapp 2/F</b>	Hemgården	22 950 099	Gällande markanvisningsavtal (2015)
<b>Etapp 2/G</b>	Brickhouse	18 700 000	Gällande markanvisningsavtal (2015)
<b>Etapp 3/I</b>	Brickhouse	23 467 500	Gällande markanvisningsavtal (2015)
<b>Etapp 3/J</b>	NRE Sweden	12 190 000	Gällande markanvisningsavtal (2015)
<b>Etapp 1/D</b>	Slättö Förvaltning	30 069 905	** Gällande tilläggsavtal (2015)
<b>Etapp 2/H</b>	Myrsjöhus	52 812 000	Gällande markanvisningsavtal (2015)
<b>Kontorstomt</b>	Bäck & Forss	<u>22 500 000</u>	Föreslaget marköverlåtelseavtal (2016)
	Total intäkt:	<b>352 216 436</b>	

\* justering för index tillkommer det år köpeskillingen erläggs  
 \*\* Slutlikvid är erlagd med indexuppräknning

Tabell 1: Preliminära intäkter (avser tecknade avtal samt redan tillträdde fastigheter)

Stadsvillan Förvaltning AB:s anbud för kontorstomten är 3000 kr/BTA, vilket med 7500 kvm i laga kraftvunnen detaljplan skulle ge TFAB en intäkt på 22 500 000 kr. Mark- och exploateringsenhetens bedömning är att budet är marknadsmässigt. En oberoende värdebedömning har gjorts av FS Fastighetsstrategi AB.

Indexformeln föreslås baseras på en årlig ökning om tre procent, Bäck & Forss tillträder fastigheten så snart fastighetsbildning vunnit laga kraft, vilket bedöms ske under våren 2017.

  
 Carina Lundberg/Udelepp  
 Kommundirektör

  
 Joachim Quiding  
 Stadsbyggnadschef

### Bilagor:

1. Markanvisningsavtal med Stadsvillan Förvaltning AB