



## Protokoll 5/2023

fört vid Fastighets AB Valsverkets sammanträde torsdagen  
den 14 december 2023 kl. 09:30-10:45, Stadshus AB -  
Riddaren

### Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande  
Johanna Magnusson  
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Thomas Andersson

### Övriga närvarande

Ingrid Storm Suppleant  
Magnus Thulin Sekreterare  
Anna Ullberg Ekonomichef

### Paragraf

§6

### Sekreterare

Magnus Thulin

**§ 6****Intentionsavtal med exploateringsnämnden avseende  
tomträtten till Valsverket 10**

STEM 2023/263

**Beslut**

Styrelsen ger tf VD i uppdrag att underteckna intentionsavtal med exploateringsnämnden.

**Handlingar i ärendet**

- 1407243 (Godkänd - R 1) Intentionsavtal mellan Fastighets AB Valsverket och exploateringsnämnden
- 1400393 Intentionsavtal Valsverket 10

**Handläggare**  
Patrik Dahlin  
Telefon: 08-50829919

**Till**  
Styrelsen

## **Intentionsavtal med exploateringsnämnden avseende tomträtten till Valsverket 10**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen ger tf VD i uppdrag att underteckna intentionsavtal med exploateringsnämnden.

### **Sammanfattning**

Tomträtten till Valsverket 10 i Bällsta hamn förvärvades för att utgöra markreserv för skola. Exploateringskontoret önskar teckna ett intentionsavtal för att markanvisa fastigheten till en tredje part som ska driva detaljplan. Eftersom detta stämmer överens med syftet med bolagets förvärv föreslår bolaget att tf VD uppdras att teckna avtalet.

### **Bakgrund**

S:t Erik Markutveckling AB förvärvade bolaget Sagax Stockholm 24 AB och därigenom tomträtten till Valsverket 10 enligt beslut i kommunfullmäktige 2017-10-16 § 28. Bolaget namnändrades till Fastighets AB Valsverket. Syftet med förvärvet var att fastigheten skulle utgöra markreserv för skola vilket var en förutsättning för den planstart för Bällsta hamn som skett genom start PM i stadsbyggnadsnämnden Dp 2018-10844.

Valsverket 10 har i samråd med exploateringskontoret hyrts ut till Bauhaus och byggnaderna ska så småningom säljas till exploateringsnämnden och tomträtten återgå.

### **Ärendet**

Exploateringsnämnden önskar markanvisa Valsverket 10 till extern part som ska driva detaljplan. Med anledning därav föreslås att det mellan parterna träffas ett intentionsavtal, se bilagan.

Bolagets åtagande är att acceptera att tredje part, en eller flera, markanvisas och driver detaljplan och vara behjälpligt med tillträde och information om fastigheten i rimlig utsträckning, utan att det sker till men för bolaget eller eventuella hyresgäster.

Intentionsavtalet följer etablerade förutsättningar för transaktioner mellan parterna. Således är parterna överens om att:

- bolaget på sikt ska överlåta byggnaderna till staden med tillträde när ny detaljplan vunnit laga kraft,
- samordna hantering av hyresgäster, uppsägning av hyresavtal och avflyttning med stadens tillträde,
- tomträffen ska upphöra på tillträdesdagen och
- staden ska ersätta bolaget för marknadsvärdet av byggnaderna baserat på tillåten markanvändning enligt nuvarande detaljplan Pl 1960B.

Ett avtalsförslag mellan parterna om försäljning av byggnader och tomträttens upphörande kommer att föreläggas styrelsen vid en tidpunkt närmare kontorets planerade tillträde. För närvarande planerar kontoret för produktionsstart tidigast 2028-2029.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts i samråd med exploateringskontoret.

### **Synpunkter och förslag**

Syftet med förvärvet av tomträffen till Valsverket 10 var att enligt stadens tidplan för detaljplanering och utveckling av fastigheten överlåta den till exploateringsnämnden. Tecknandet av ett intentionsavtal som möjliggör för tredje part att driva detaljplan är ett led i fullföljandet av syftet med bolagets ägande.

Bolaget föreslår därför att tf VD uppdras att teckna avtalet.

Magnus Thulin  
tf VD

### **Bilaga**

Intentionsavtal Valsverket 10

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magnus Thulin, tf VD	2023-12-04

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, upplåter med tomträtt fastigheten Valsverket 10, nedan kallad **Fastigheten**, i Ulvsunda industriområde till Fastighets AB Valsverket (org. nr. 559083-1896), nedan kallad **Bolaget**. Fastigheten får enligt gällande tomträttsavtal användas för industri, lager, kontor och handel. Staden vill nu pröva om Fastigheten istället kan utvecklas för bostäder, förskola, kontor, och mobilitetshus. Parterna har med anledning av detta träffat följande

## **Intentionsavtal**

### **rörande tomträtten till Valsverket 10**

#### **§ 1**

##### **BAKGRUND**

Ulvsunda industriområde är utpekad i Stockholms översiktsplan som ett stadsutvecklingsområde, att omvandlas från industri till en blandad bebyggelse. Stadsbyggnadsnämnden har 2017-12-14 godkänt en start-PM för detaljplanläggning av området Bällsta hamn (Dp 2018-10844), inom vilket Fastigheten ingår.

Bolaget, som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, har till uppdrag att främja Stockholms utveckling genom att äga och förvalta fastigheter i avvaktan på framtida stadsutveckling. Mot denna bakgrund har Bolaget förvärvat tomträtten till Fastigheten med avsikten att möjliggöra områdets utveckling.

Avsikten är att Parterna ska komma överens om överlåtelse av byggnader och tomt-rättens upphörande efter planläggning av fastigheten för annan markanvändning.

Syftet med detta intentionsavtal är att möjliggöra för Staden att till en tredje part markanvisa Fastigheten för att driva detaljplan för dess utveckling.

#### **§ 2**

##### **AVSIKTSFÖRKLARING**

Staden och en tredje part avser tillsammans verka för att Fastigheten planläggs för ny bebyggelse med bostäder, skola, förskola, kontor och mobilitetshus.

Bolaget medger att Staden tecknar markanvisningsavtal med ett, eller flera, bolag som vill verka för en planläggning och utveckling av Fastigheten. Bolaget ska vara behjälpligt med tillträde och information om Fastigheten i rimlig utsträckning utan att det sker till men för Bolaget eller eventuella hyresgäster i Fastigheten.

Parterna ska verka för upphörandet av tomträtten, samt en överlåtelse av byggnaderna inom tomträtten från Bolaget till Staden. Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bolaget ska överlåta byggnaderna inom Fastigheten till Staden med tillträde efter att ny detaljplan där Fastigheten ingår har vunnit laga kraft och kommunfullmäktige godkänt transaktionen genom beslut som vunnit laga kraft.
- Parterna ska samordna hantering av hyresgäster, uppsägning av hyresavtal och avflyttning med stadens tillträde till byggnaderna.
- Tomträtten till Valsverket 10 ska upphöra på tillträdesdagen.
- Bolaget ska överlämna Fastigheten och byggnaderna till Staden i befintligt skick.
- Staden ska ersätta Bolaget för marknadsvärdet av byggnaderna inom tomträtten baserat på tillåten markanvändning enligt nuvarande detaljplan Pl 1960B.

### § 3

#### AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan ersättningsrätt för någondera parten, om inte

dels exploateringsnämnden senast 2024-02-xx godkänner intentionsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Bolagets styrelse godkänner intentionsavtalet

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Fastighets AB Valsverket

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Stockholm den

## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-12-20
Johanna Charlotta,Magnusson	2023-12-20
Per Magnus,Thulin	2023-12-20