



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Handlingar till
Kommunstyrelsens sammanträde
den 8 juni 2021



Kommunledningskontoret

Anders Nilfjord

Ekonomistaben

Anders.Nilfjord@upplands-bro.se

Datum

2021-06-02

Vår beteckning

KS 21/0367

Er beteckning

Kommunstyrelsen

Hemställan om förvärv av fastigheten Härnevi 1:40

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

AB Upplands-Brohus hemställan om förvärv av fastigheten Härnevi 1:40 godkänns.

Sammanfattning

AB Upplands-Brohus har inkommit med en hemställan till kommunstyrelsen den 2 juni 2021 om att godkänna förvärv av fastigheten Upplands-Bro Härnevi 1:40 till en köpeskilling om 12,8 mnkr. Styrelsen för AB Upplands-Brohus förväntas fatta beslut om förvärv av ovan nämnda fastighet vid sitt styrelsemöte den 8 juni 2021. Köpeavtalet är vidare villkorat med att förvärvet godkänns av Upplands-Brohus styrelse samt Kommunfullmäktige innan tillträde till fastigheten, som enligt avtal är den 1 juli 2021. En förutsättning för förvärvet är att Kommunfullmäktige, i enlighet med gällande ägardirektiv, ger sitt godkännande då köpeskillingen överstiger 10 mnkr.

Upplands-Brohus äger en detaljplanerad fastighet i hörnet Kamrervägen-Köpmanvägen. Planer finns att inom kort starta produktion av cirka 50 lägenheter på fastigheten. Fastigheten Upplands-Bro Härnevi 1:40 gränsar till denna fastighet varför det skulle vara en naturlig utveckling av bostadsområdet längs Köpmanvägen. Förvärvet ökar även kommunkoncernens rådighet att utveckla stråket mellan Bro centrum och pendeltågstationen i syfte att skapa en småstadskänsla i enlighet med arbetet att omdana Bro.

Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 juni 2021

Barnperspektiv

En möjlighet att utveckla stråket mellan Bro Centrum och pendeltågsstationen och skapa småstadskänsla gynnar så väl barn, unga som vuxna.



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Datum
2021-06-02

Vår beteckning
KS 21/0367

2 (2)

Kommunledningskontoret

Ida Texell

Kommundirektör

Anders Nilfjord

Ekonomichef

Bilagor

1. Hemställan om godkännande av förvärv
2. Underlag, förvärv av fastigheten Härnevi 1:40

Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus

Hemställan om godkännande av förvärv

Styrelsen för AB Upplands-Brohus förväntas fatta beslut om förvärv av fastigheten Upplands-Bro Härnevi 1:40 i Bro på styrelsemötet 2021-06-08. En förutsättning för förvärvet är att Kommunfullmäktige, i enlighet med gällande ägardirektiv, ger sitt till godkännande då köpeskillingen överstiger 10 mnkr. Köpeavtalet är vidare villkoret med att förvärvet godkänns av Upplands-Brohus styrelse samt Kommunfullmäktige innan tillträde till fastigheten, som enligt avtal är den 1 juli 2021. Med anledning av detta hemställer Upplands-Brohus om ett godkännande av förvärvet.

Kungsängen 2021-06-02

Styrelsen för AB Upplands-Brohus



Upplands-Brohus

Förvärv av fastigheten Härnevi 1:40

2021-05-24

Styrelsen för Upplands-Brohus

Ann Hermansson Alm
ann.hermansson@ubh.se

Förvärv av fastigheten Härnevi 1:40

1 Bakgrund

Upplands-Brohus styrelse har planer på att exploatera kvarteret Köpmanvägen-Härnevi Skolväg i Bro, vilket framgår av bolagets fastighetsplan. Under hösten 2020 fick Cedervall arkitekter i uppdrag att visualisera planerna genom att ta fram visionsskisser över möjlig gestaltning av kvarteret. I uppdraget ingick även en volymeräkning över antal lägenheter och möjlig bruttoarea, BTA.

Enligt visionsskissen skulle projektet, om totalt 150 lägenheter, kunna genomföras i tre etapper om cirka 40 lägenheter vardera. Den första etappen är projektet på Köpmanvägen. Här äger Upplands-Brohus fastigheten och det finns en lagakraftvunnen detaljplan. Etappen består av tre huskroppar som löper utmed Köpmanvägen. Vad beträffar etapp två så utgörs den, enligt förslaget, av två fastigheter. Den ena fastigheten, Härnevi 1:30, förvärvade Upplands-Brohus sommaren 2020 av företaget Trygghet. För att kunna genomföra etapp två som förslaget ser ut krävs att Upplands-Brohus förvärvast fastigheten Härnevi 1:31 av systerföretaget Kommunfastigheter. Denna försäljning/förvärv finns med i respektive bolags fastighetsplan.



Etappindelning kv. Härnevi Skolväg - Köpmanvägen

Etapp tre består av tre fastigheter Härnevi 1:29, Härnevi 1:69 samt Härnevi 1:40, som samtliga idag ägs av privatpersoner.



2 Kvarteret och dess omgivning

Kvarteret Härnevi Skolväg-Köpmanvägen gränsar till pendeltågstationen i Bro. Nyligen har en studie genomförts över stationsområdet. Studien har ingått som en del i förslaget till fördjupad översiktsplan för Bro, som arbetats fram under de senaste tre åren. Upplands-Bro kommun förvärvade 2020 två fastigheter längs Härnevi Skolväg i syfte att öka rådigheten över marken vid stationsområdet.

I förslaget till fördjupad översiktsplan för Bro finns planer på att utveckla Köpmanvägen som sträcker sig från stationsområdet till rondellen vid Enköpingsvägen, belägen vid Bro centrum.

Kvarteret är med andra ord ett område som är under utveckling och som tack vare sitt läge är en mycket attraktiv plats i Bro.

3 Fastigheten Härnevi 1:40

Under snart ett års tid har en dialog förts med ägaren av fastigheten Härnevi 1:40 om ett eventuellt förvärv. I samband med dialogen har två av varandra oberoende värderingar gjorts varav en är en mer omfattande utförd av Svefa, se bilaga 1. Värderingen visade på ett fastighetsvärde om 9 mnkr. Då området är föremål för exploatering finns, som alltid, en förväntan om att framtida detaljplaner kommer att medföra ökade fastighetsvärden. För att kunna genomföra affären innan en detaljplan för området vunnit laga kraft har bolaget fått ta höjd för förväntningarna i överenskommen köpeskillingen. Det samlade underlaget för att komma fram till en, för Upplands-Brohus, acceptabel köpeskillning har bestått av följande delar:

- Svefas värdering daterad 21-03-19
- Förslag till fördjupad översiktsplan för Bro – där framtida planer för området uttrycks
- Kommunens förvärv av två närliggande fastigheter på samma gata (pris per kvm tomtmark)
- Upplands-Brohus kalkyl för alla de tre etapperna

Utifrån ovanstående underlag har köpare och säljare enats om en köpeskillning om 12,8 mnkr.

4 Köpeavtalets giltighet

Ett köpeavtal undertecknades den 1 juni 2021 mellan parterna. Avtalet är villkorat av att Upplands-Brohus styrelse samt Kommunfullmäktige godkänner förvärvet. Godkännandet behöver ske innan 1 juli då tillträde ska ske. En hemställan har med anledning av detta gjorts den 2 juni till Kommunfullmäktige.

5 Fastighetens användning fram till exploatering

Nuvarande ägare har tre lokalkontrakt på fastigheten. Målet är att, när tillfälle ges enligt avtal, ändra avtalstider så att det är möjligt att säga upp alla avtal till samma upphörandetidpunkt.



Om styrelsen beslutar att förvärvas fastigheten kommer säljaren (befintlig ägare) att hyra bostad och verkstadslokal av Upplands-Brohus tills vidare. De två hyresavtalen är giltiga under förutsättning att Hyresnämnden godkänner avstående av besittningsskydd.

Kungsängen dag som ovan

Ann Hermansson Alm