

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48**Till**
Exploateringsnämnden
2022-03-24

Tillägg till överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 (Vårbergstoppen) i Vårberg till Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg med Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och ger kontoret i uppdrag att teckna tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden tilläggsmarkanvisar 103 lägenheter enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret tecknade i november 2017 överenskommelse om exploatering med Mårbärsstigen Fastighets AB (helägt dotterbolag till Åke Sundvall i Stockholm AB) med en försäljning av markområdet för en då preliminär köpeskilling om ca 70 mnkr. På markområdet planerades cirka 197 bostadsrätter. Efter genomförd fastighetsbildning förvärvade Mårbärsstigen Fastighets AB marken för en köpeskilling om ca 90 mnkr. Efter tillträdet har ägandet av fastigheten Lomholmen 1 transporterats till Fastighets AB Lomholmen 1, och fastigheten Viggholmen 1 till Fastighets AB Viggholmen 1.

Projektet har sedan överenskommelse om exploatering tecknades vuxit sett till antalet lägenheter, från cirka 197 till 300. Markområdet är dock till ytan detsamma. Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 önskar nu ett medgivande från exploateringsnämnden att få upplåta lägenheterna med bostadsrätt eller hyresrätt. Detta är ett avsteg från den ursprungliga överenskommelsen där bostäderna i sin helhet ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringskontoret har med anledning av detta upprättat ett förslag till tillägg till överenskommelse om exploatering, som medger byggherren rätt att upplåta bostäderna med bostadsrätt eller hyresrätt. Tilläggsavtalet reglerar också att det medges 300 lägenheter i stället för 197.

Kontoret anser att denna förändring kan medges eftersom den inte påverkar stadens ekonomi i projektet. Köpeskillingen för marken har erhållits. Eftersom tilläggsavtalet tillåter både bostadsrätter och hyresrätter finns det en flexibilitet för de fall förutsättningarna ändras på nytt.

Bakgrund till överenskommelsen

Aktuella fastigheter, Lomholmen 1 och Viggholmen 1, är en del av projektet Vårbergstoppen, som ingår i Fokus Skärholmen och ligger i Vårberg. Markanvisningarna i Vårbergstoppen gjordes innan beslut om Fokus Skärholmen.

Projektet är under genomförande och utöver aktuellt ärende byggs det cirka 164 ungdomsbostäder och 36 radhus på intilliggande fastigheter. Förutsättningarna för bostadsrätter har förändrats.



Figur 1 planområdet för projekt Vårbergstoppen i röd heldragen figur



Figur 2 situationsplan med planerad bebyggelse. Fastigheterna Lomholmen 1 och Viggholmen 1 markerade.

Tidigare beslut

Det senaste beslutet gällande överenskommelse om exploatering för fastigheterna Lomholmen 1 och Viggholmen 1 togs av exploateringsnämnden 2017-10-12.

Samtliga beslut inom projektet framgår av tabell nedan:

Datum	Beslutsfattare	Beskrivning
2020-10-15	ExplN	Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse till Wästbygg Projektutveckling AB (med tidigare bolagsnamn Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB) inom Skärholmen 2:1 i Skärholmen (Dnr E2015-02228)
2019-04-25	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut Fokus Skärholmen
2018-11-15	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut Fokus Skärholmen
2018-01-29	KF	Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1, projektområde Vårbergstoppen, Fokus Skärholmen, till Mårbärsstigen Fastighets AB och Åke Sundvall i Stockholm AB samt Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB
2017-10-12	ExplN	Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1, projektområde Vårbergstoppen, Fokus Skärholmen, till Mårbärsstigen Fastighets AB och Åke Sundvall i Stockholm AB samt Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. (Dnr E2015-02228)
2017-06-08	ExplN	Ett reviderat inriktningsbeslut för projektet Vårbergstoppen togs i samband med inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen.
2015-12-10	SBN	Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete (start-pm) för Fokus Skärholmen, och att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för området invid Vårbergstoppen i

		enlighet med kontorets tjänsteutlåtande (dnr 2015-17268).
2015-09-24	Expln	Markanvisning för 150 lägenheter, bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB samt 110 ungdomslägenheter till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB. Inriktningsbeslut (Dnr E2015-02228)

Tillägg till överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat ett tillägg till den överenskommelse om exploatering som godkändes i exploateringsnämnden 2017-10-12 och tecknades med Mårbärsstigen Fastighets AB. Tilläggsavtalet medger rätt att upplåta bostäder med bostadsrätt eller hyresrätt inom fastigheterna Lomholmen 1 och Viggholmen 1, motsvarande 300 bostäder. Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms stads Bostadsförmedling AB. Detta innebär bland annat att minst 50 % av lägenheterna ska förmedlas av Stockholm stads Bostadsförmedling AB.

Hur beslutet påverkar stadens mål

Byggaktören önskar en flexibilitet i val av upplåtelseform för att kunna genomföra projektet. Om det byggs både hyresrätter och bostadsrätter i projektet blir det fler boendeformer i projektet – radhus, ungdomsbostäder, hyresrätter och bostadsrätter. Om det bara blir hyresrätter på de aktuella fastigheterna blir det en sämre balans mellan hyresrätter och bostadsrätter. Det får då vägas upp i andra projekt. Ekonomin i projektet förändras inte.

Kontorets sammanfattande bedömning

Att tillåta både bostadsrätter och hyresrätter i projektet påverkar inte stadens ekonomi och förändringen bedöms som acceptabel.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till överenskommelse om exploatering