

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Hägersten 1:1 i Hägersten med Primula Byggnads AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefEbba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

I juni 2016 tilldelades Primula Byggnads AB en markanvisning gällande ca 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och ca 100 lägenheter upplåtna med hyresrätt, båda inom del av fastigheten Hägersten 1:1 i Hägersten. Markanvisningsavtalet har sedan dess förlängts två gånger.

För markanvisningen i juni 2016 avtalades att Primula Byggnads AB, med värdetidpunkt februari 2016, ska förvärva marken för bostäder för 22 000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter.

Sedan markanvisningen 2016 har priset på mark i området stigit så pass mycket att tidigare pris med tillhörande indexklausul inte längre överensstämmer med vad som är marknadsmässigt. En

omförhandling av priset har därför varit nödvändig. Efter omförhandling är Primula Byggnads AB och staden överens om att bolaget ska förvärva marken för 24 000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter och för 4 800 kr/kvm ljus BTA för lokaler.

För hyresrätter ska Primula fortsatt få marken upplåten med tomträtt.

Som ett tillägg till markanvisningsavtalet har byggaktören och staden enats om verka för att öka andelen hyresrätter inom projektet men att förutsättningarna för fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ska utredas vidare och överenskommas längre fram.

Eftersom tidigare förlängning av markanvisningsavtalet löpte ut 2022-08-25 behöver det förlängas ytterligare vilket föranleder beslut om förlängning i exploateringsnämnden. Med det tilläggsavtal som nu föreslås tecknas kommer markanvisningen till Primula förlängas ytterligare två år fram till 2024-08-25.

Utgifterna för utbyggnad av allmän platsmark i projektet påverkas inte av detta tillägg. Den totala bruttoarean inom projektet har minskat med ca 45 lägenheter. Trots minskad BTA ökar täckningsgraden för projektet, från 241 % till 252 %.

Bakgrund

I augusti 2016 markanvisades ca 160 lägenheter inom del av Hägersten 1:1 till Primula Byggnads AB.

Planarbetet påbörjades 2020. Markanvisningsavtalet har sedan beslut om markanvisning 2016 genom tilläggsavtal förlängts två gånger.

Priset på mark i området har under projektets gång stigit så pass mycket att tidigare pris inte längre kan anses som marknadsmässigt.

Med det tilläggsavtal som nu föreslås tecknas kommer priset i markanvisningsavtalet justeras till en marknadsmässig nivå, i enlighet med detta utlåtande. Tilläggsavtalet reglerar också att markanvisningen förlängs ytterligare två år.

Tidigare beslut

2016-08-25 godkände exploateringsnämnden markanvisning för ca 160 stycken bostäder till Primula Byggnads AB vid Brådstupsvägen och Klubbenborgsvägen i Hägersten.

2020-11-26 godkände stadsbyggnadsnämnden startpromemoria för planläggning av Hägersten 1:1 (Klubbacken), Hägersten (150-200 bostäder varav 60 bostadsrätter)

Tilläggsavtal

Tilläggsavtalet som föreslås enligt detta utlåtande förlänger markanvisningen med ytterligare två år till 2024-08-25, då överenskommelse om exploatering senast ska träffas.

Staden och Primula Byggnads AB är överens om att Primula, efter fastighetsbildning, ska förvärva marken för 24 000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter med värdetidpunkt 2023-02-01. Priset för lokaler är 4 800 kr/m² ljus BTA i samma prisläge.

Parterna är även överens om att verka för att andelen hyresrätter, som enligt markanvisningsavtalet uppgår till ca 60 %, ska öka men att förutsättningarna för fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ska utredas vidare. Den slutliga fördelningen kommer bestämmas vid tecknande av överenskommelse om exploatering. Om staden och bolaget inte kommer överens om något annat används den ursprungliga fördelningen om 60 % hyresrätter och 40 % bostadsrätter.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-04-13 (Dnr E2022-05257)

Ekonomiska konsekvenser för staden

Utgifterna för utbyggnad av allmän platsmark i projektet påverkas inte av detta tilläggsavtal. Den totala bruttoarean inom projektet har minskat med ca 45 lägenheter sen markanvisningen 2016. Med hänsyn till minskad bruttoarea och med fördelningen 60 % hyresrätter och 40 % resulterar projektet i ca 70 hyresrättslägenheter och 45 bostadsrättslägenheter. Trots minskad bruttoarea ökar täckningsgraden från 241 % till 252 % på grund av det nya markpriset. Lönsamheten i projektet ses därför fortfarande som mycket god.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan.

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under kvartal 2 2023 och beräknas antas under kvartal 1 2024. Mot bakgrund av detta planerar staden att starta sina arbeten under 2025 och bolaget sin byggstart till år 2026. Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 1 2024. När det avtalet ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2024.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på aktuellt tilläggsavtal till markanvisningsavtalet då det behövs för den fortsatta planeringen av projektet.

Slut