

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 på Lilla Essingen med Wästbygg Projektutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Wästbygg Projektutveckling AB med en preliminär köpeskilling om cirka 242 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Det övergripande målet med projektet Primus är att skapa förutsättningar för att bygga bostäder och tystare parkområden på västra sidan om Essingeleden.

Exploateringsnämnden godkände för sin del genomförandebeslut för projektet Primusparken 2017-10-12, vilket visade ett positivt resultat för projektet. Ärendet godkändes av kommunfullmäktige 2018-01-29. I det ärendet ingick en överlåtelse till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB för del av Lilla Essingen 1:11 och en option för överlåtelse av del av Ulvsunda 1:1.

Detaljplanen för Primus 1 mm, DP 2006-08100 vann laga kraft 2018-06-29. Detaljplanen innehåller ca 600 lägenheter, kommersiella lokaler, en förskola med 8 avdelningar och ett LSS-boende.

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse har upprättats med Wästbygg Projektutveckling AB om exploatering på utfylld mark, blivande kvarteret Stormköket, om 60-70 lägenheter planerade som bostadsrätter. Detta avtal fullföljer optionen till bolaget från 2018.

Försäljningsinkomsten för överenskommelsen med Wästbygg Projektutveckling beräknas till ca 249 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2016-01467) i samband med genomförandebeslutet.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret inför genomförandebeslutet.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden.

Bakgrund till överenskommelsen



Blivande fastigheten Stormköket 1, Lilla Essingen (röd oval)

Blivande fastigheten Fotogenköket, enligt tidigare Överenskommelse från 2018 (blå oval)

Det övergripande målet med projektet Primus är att skapa förutsättningar för att bygga bostäder och tystare parkområden på västra sidan om Essingeleden.

Exploateringsnämnden godkände för sin del genomförandebeslut för projektet Primusparken den 2017-10-12, vilket visade ett positivt resultat för projektet. Ärendet godkändes av kommunfullmäktige 2018-01-29.

Detaljplanen för Primus 1 mm, DP 2006-08100, vann laga kraft 2018-06-29. Detaljplanen innehåller ca 600 lägenheter, kommersiella lokaler, en förskola med 8 avdelningar och ett LSS-boende.

Oscar Properties har sålt sin del av projektet på enskild mark till Peab bostad AB (390 lägenheter) och till Patriam AB (65 lägenheter). Peab bostad bygger även en förskola med 8 avdelningar och ett gemensamt garage. Wästbygg Projektutveckling AB bygger totalt 90 lägenheter på mark som staden överlåter, varav detta avtal avser 60-70 lägenheter. Dessa

byggaktörer bygger bostadsrätter. Svenska Bostäder bygger 120 hyresrätter inklusive en gruppboende för LSS-boende på stadens mark.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2018-01-29 om ärendet ”Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 inklusive option inom fastigheten Ulvsunda 1:1 på Lilla Essingen med Wästbygg projektutveckling i Stockholm AB; Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheten Primus 1 med Vasakronan Fastigheter AB; Genomförandebeslut”.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-28 om ärendet ”Tilläggsavtal till exploateringsavtal med Oscar Properties avseende Primus 1”. Ärendet innebar en möjlighet för Oscar Properties att utreda ett bevarande av befintliga byggnader.

Detaljplanen för Primus 1 mm, DP 2016-01467, vann laga kraft 2018-06-29.

Överenskommelse om exploatering

Staden tecknade 2018 avtal om överlåtelse av mark för ca 20 bostäder och en option om ytterligare 60-70 lägenheter med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Detta avtal fullföljer optionen inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Bolaget har namnändrat till Wästbygg Projektutveckling AB.

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat med Wästbygg Projektutveckling AB för del av fastigheten Ulvsunda 1:1. Bolaget ska uppföra 60-70 lägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåningen.

Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Köpeskillingen uppgår till cirka 249 mnkr reglerat med index till dess tillträde sker. Aktuellt markpris för bostäder är 35 630 kr per/kvm ljus BTA (för stadens mark) och 37 930 kr/kvm ljus BTA (för mark som köpts från Oscar Properties). Aktuellt markpris för lokaler är 7 804 kr/kvm BTA. Markpriset bestämdes i avtalet som godkändes av kommunfullmäktige 2018, och var då för

bostäder 34 700 kr respektive 37 000 kr samt för lokaler 7 000 kr, värdetidpunkt februari 2017.

- Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och staden gjort klart utfyllnad och ny lokalgata, preliminärt 2025.
- Bolaget förbinder sig att ansluta till gemensamhetsanläggning för garage och sopsug. I gemensamhetsanläggningen ingår också övriga byggaktörer.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr 2016-01467) i samband med genomförandebeslutet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut 2018-01-29.

Enligt genomförandebeslutet uppgår investeringskostnaderna till 531 mnkr, inklusive kostnader för allmän platsmark mm runt det blivande kvarteret Stormköket.

Försäljningsinkomsten i detta ärende uppgår till cirka 242 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Marken kommer att säljas. Utgifterna för exploateringen avser dels utfyllnad av blivande kvartersmark och byggande av blivande allmän platsmark. Utgifterna ingår i det tidigare beslutade genomförandebeslutet.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Se genomförandebeslut från 2018-06-29.

Ekonomiska osäkerheter

Osäkerhetsfaktorer är bland annat tidsfaktorn. Beroende på när tillträde kommer ske kan köpeskillingen förändras.

Hur projektet uppfyller stadens mål

I genomförandebeslutet för projektet Primusparken har det redovisats hur projektet uppfyller stadens mål.

Det gäller bostadsbebyggelse, lokaler, miljö, energihushållning, grönkompensation, tillgänglighet, barnkonsekvenser och konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Oscar Properties genomförde rivning av all bebyggelse under 2022 innan försäljning gjordes till Peab Bostad och Patriam. Rivning utfördes enligt det ursprungliga exploateringsavtalet mellan staden och Vasakronan.

Staden har genomfört två entreprenader, allmän brygga och båtbygggar (UH2) samt klubbhus och scoutförråd på pontoner (UH3). Utfyllnadsentreprenaden (UH5) är klar i den del som ska bli kvartersmark, blivande fastigheten Stormköket 1.

Planering av bostadsbebyggelsen pågår, genomförandet kommer ske i samråd mellan staden och byggaktörerna och beräknas pågå till 2030.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027. Avsikten är att skärmbebyggelse för trafikbuller från Essingeleden och gemensamt garage ska finnas så att inflyttning kan ske i bolagets lägenheter.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- Många entreprenader kommer pågå samtidigt
- Hantering av markföroreningar kan fördröja byggnation av bostäder och allmän platsmark

Kommunikation

Kontoret har samverkat med följande förvaltningar kring utbyggnadsförslaget:

Stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och trafikkontoret.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret i samband med genomförandebeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden. De nya bostäderna ger ett bra underlag för utökad service på Lilla Essingen. Investeringar i gator, torg och park medför en förbättring av miljön inom den allmänna platsmarken på Lilla Essingen.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Fler osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att hanteras under detaljprojektering för allmän platsmark.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering