



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

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1 på Lilla Essingen med en preliminär köpeskilling om cirka 242 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

### **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Exploateringsnämnden har tillsammans med Wästbygg Projektutveckling AB upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1. Marköverlåtelsen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Primus.

Projektet har flera ingående byggaktörer. Peab bostad AB uppför 390 lägenheter och en förskola med åtta avdelningar och ett gemensamt garage på privat mark. På privat mark uppförs också 65 lägenheter av Patriam AB. AB Svenska Bostäder uppför 120 bostäder inklusive en gruppboende för LSS-boende på mark som upplåts med tomträtt. Wästbygg Projektutveckling AB uppför totalt 90 lägenheter på mark som staden överlåter.

I samband med genomförandebeslutet tecknades avtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB om överlåtelse av mark för cirka 20 bostäder och en option om ytterligare 60-70 bostäder. Den föreliggande överenskommelsen med bolaget, som har namnändrat till Wästbygg Projektutveckling AB, fullföljer optionen.

Markpriset bestämdes i det avtal som tecknades med bolaget 2018.

Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 249 miljoner kronor. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Enligt överenskommelsen förbinder sig bolaget att ansluta till gemensamhetsanläggning för garage och sopsug.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för beslut då försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor, i enlighet med exploateringsnämndens reglemente.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på utvecklingen av Primusområdet som innebär ett väsentligt tillskott av bostäder i ett centralt läge i staden. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att marköverlåtelsen till Wästbygg Projektutveckling AB utgör en del av genomförandet av exploateringsprojektet Primus som beslutades av kommunfullmäktige 2018.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

I Primusområdet på Lilla Essingen möjliggörs för cirka 600 nya bostäder. För att skapa en levande stadsmiljö planeras det för lokaler i bottenplan som kan rymma exempelvis restaurang eller café. Även en ny förskola planeras. Ett nytt promenadstråk vid vattnet ska göra det enkelt och trevligt att röra sig runt ön. Kontakten med vattnet utvecklas och parkytorna får fler funktioner med sittplatser, planteringar, bryggor, ny badstrand och lekplats.

Jag välkomnar detta ärende som utgör en del av genomförandet av exploateringsprojektet Primus som beslutades av kommunfullmäktige 2018.

## Bilaga

Överenskommelse om exploatering, dnr KS 2023/943-1.1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 25 oktober 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

## Ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Wästbygg Projektutveckling AB upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1 (bilaga 1). Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2024.

Marköverlåtelsen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Primus. Projektområdet ligger på Lilla Essingen väster om Essingeleden. Detaljplan för Primus (Dp 2006-05021-54) vann laga kraft den 29 juni 2018 och möjliggör cirka 600 nya bostäder och lokaler för publikt ändamål i husens bottenplan, en förskola med åtta avdelningar och ett LSS-boende samt ny park. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna och miljön innanför. Detaljplanen omfattar både stadens mark (Ulvsunda 1:1) och privat mark (kvarteret Primus).

Genomförandebeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige den 29 januari 2018 (Dnr 123-1633/2017). Investeringsutgifterna beräknades då uppgå till 531 miljoner kronor och investerings-inkomsterna till 178 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna beräknades uppgå till 402 miljoner kronor varav 273 miljoner kronor avsåg option för mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1. Nettonuvärdet uppgick till 107 miljoner kronor och täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter till 119 procent. De största utgiftsposterna är utfyllnad av Primushamnen, gator och park.

I projektet ingår fyra byggaktörer. Nuvarande fastighetsägare inom kvarteret Primus är Peab bostad AB och Patriam AB. Peab bostad AB uppför 390 lägenheter och en förskola med åtta avdelningar och ett gemensamt garage. Patriam AB uppför 65 lägenheter. Svenska Bostäder uppför 120 bostäder inklusive en gruppboende för LSS-boende på mark som upplåts med tomträtt. Wästbygg Projektutveckling AB uppför totalt 90 lägenheter på mark som staden överlåter.

Genomförandet sker i samråd mellan staden och byggaktörerna och beräknas pågå till år 2030. Avsikten är att skärmbebyggelse för trafikbuller från Essingeleden och gemensamt garage ska finnas så att inflyttning kan ske i bostäderna år 2027. Rivning av befintlig bebyggelse på privat mark skedde år 2022. Staden har genomfört två entreprenader, allmän brygga och båtbygggor samt klubbhus och scoutförråd på pontoner. Utfyllnadsentreprenaden är klar i den del som ska bli kvartersmark, blivande fastigheten Stormköket 1.

I samband med genomförandebeslutet tecknade staden avtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB om överlåtelse av mark för cirka 20 bostäder och en option om ytterligare 60-70 bostäder. Den föreliggande överenskommelsen om exploatering med bolaget, som har namnändrat till Wästbygg Projektutveckling AB, fullföljer optionen.

Överenskommelsen avser exploatering på utfylld mark, blivande kvarter Stormköket. Enligt överenskommelsen ska staden överlåta mark för bostäder till ett markpris om 34 700 kronor per kvadratmeter ljus BTA. En liten del av marken har tidigare tillhört Primus 1. Enligt avtalet ska denna överlåtas för 37 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Markpriset för lokaler är 7 000 kronor per kvadratmeter BTA. Värdetidpunkt är februari 2017. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingen i samband med genomförandebeslut och markpriset bestämdes i det avtal som tecknades med bolaget 2018.

Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 249 miljoner kronor. Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och staden gjort klart utfyllnad och ny lokalgata, preliminärt år 2025. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Enligt överenskommelsen förbinder sig bolaget att ansluta till gemensamhetsanläggning för garage och sopsug. I gemensamhetsanläggningen ingår också övriga byggaktörer.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

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 tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

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 gruppobstad 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 båtbyggor (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 skärmbbyggelse 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.

### Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 september 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen av Primusområdet som innebär ett väsentligt tillskott av bostäder i ett centralt läge i staden.



Stadsledningskontoret konstaterar att marköverlåtelsen till Wästbygg Projektutveckling AB utgör en del av genomförandet av exploateringsprojektet Primus som beslutades av kommunfullmäktige 2018.

Försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av mark inom fastigheten Ulvsunda 1:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 242 miljoner kronor godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.