

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/880)**

**Tillägg till exploateringsavtal för Primus 1 m.m. på Lilla Essingen med Oscar Properties Holding AB m.fl.**

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Tillägg till exploateringsavtal inom Primus 1 m.m. med Oscar Properties Holding AB m.fl. godkänns.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har tagit fram ett tilläggsavtal till exploateringsavtal för bostäder inom Primus 1 med Oscar Properties Holding AB med flera. Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2018 i samband med genomförandebeslut för projektet Primus på Lilla Essingen.

Enligt exploateringsavtalet är Oscar Properties Holding AB och Prim Holding AB solidariskt ansvariga för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i exploateringsavtalet. Enligt avtalet ansvarar staden för utbyggnad av större delen av blivande allmän platsmark, och ska som ersättning erhålla exploateringsbidrag från bolaget om 125 miljoner kronor i prisnivå oktober 2016.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att befintliga kontorsbyggnader inom Primus 1 rivs. Oscar Properties har meddelat svårigheter att genomföra exploateringen enligt avtal. Istället har bolaget presenterat ett förslag där befintliga kontorsbyggnader behålls men med ändrad användning. Enligt

bolagets kan cirka 300 bostäder ändå byggas, liksom större delen av allmän platsmark.

Enligt tilläggsavtalet ska Oscar Properties ta fram och bekosta en konsekvensutredning för de delar av allmän platsmark som påverkas och visa att det är möjligt att göra de tekniska och formella förändringar som krävs när delar av de befintliga byggnaderna behålls. Utredningen ska redovisas för staden senast den 1 oktober 2020. Oscar Properties ska också visa att bolaget eller en extern part har finansiella resurser att genomföra det förändrade projektet. Enligt tilläggsavtalet skjuts också tidpunkten för villkor om rivning och till detta kopplade viten fram ett år, till 29 juni 2021.

## 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.

## Mina synpunkter

Det är positivt att utvecklingen av Primusområdet fortsätter. Jag delar emellertid stadsledningskontorets synpunkter om att det är angeläget att konsekvenserna för staden och övriga intressenter av Oscar Properties förslag utreds, samt att bolaget visar att det är tekniskt och formellt genomförbart. För att minska otryggheten på platsen är det samtidigt mycket viktigt att de befintliga fastigheterna, även under tiden som förslaget nu utreds, hålls städade och sanerade från klotter.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilaga

Tillägg till exploateringsavtal för Primus 1 m.m. på Lilla Essingen

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Tillägg till exploateringsavtal inom Primus 1 m.m. med Oscar Properties Holding AB m.fl. godkänns.

Stockholm den 16 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

Detaljplan för Primus 1 m.m. vann laga kraft den 29 juni 2018. Detaljplanen innehåller ca 600 lägenheter, varav ca 205 på stadens mark. Detaljplanen förutsätter att befintlig bebyggelse rivs för att alla lägenheter ska kunna genomföras.

Exploateringsavtal har upprättats med Vasakronan Fastigheter AB, som tidigare ägde Primus 1. Vasakronan har därefter via Prim Holding AB överlåtit fastigheten Primus 1 till Oscar Properties Holding AB. Numera är fastigheten Primus 1 överlåten till Bostadsrättsföreningarna Primus Park 1-5 som äger olika andelar i fastigheten. Bostadsrättsföreningarna har övertagit ansvaret för samtliga förpliktelser enligt exploateringsavtalet. Enligt exploateringsavtalet är Oscar Properties Holding AB, nedan kallat Oscar Properties, och Prim Holding AB solidariskt ansvariga för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i exploateringsavtalet.

Det finns ett antal åtaganden i avtalet med olika viten. Det åtagandet som är närmast i tid är att rivning av byggnader mm på blivande allmänplatsmark ska vara utförd senast den 29 juni 2020, vid vite av 50 mnkr.

Exploateringsavtalet med Vasakronan och genomförandebeslut för projektet Primus godkändes av kommunfullmäktige den 29 januari 2018.

Oscar Properties sökte i augusti 2019 tillfälligt bygglov i 10 år för en skola, som innebär att befintliga byggnader inte skulle rivas. Stadsbyggnadsnämnden har den 23 april 2020 beslutat att bevilja tillfälligt bygglov i 10 år dels för en skola i atriumhuset dels för ett äldreboende i högdelen, se bild nedan. Dessutom har ett permanent bygglov erhållits för fasadändring och rivning av del av den låga byggnaden. De tre byggloven är överklagade.

Oscar Properties har tagit fram ett förslag som, om det kan genomföras, skulle innebära att ca 300 av totalt planerade ca 600 lägenheter, kan byggas samtidigt som befintliga kontorshus behålls, se bild nedan. Av de 300 ligger ca 205 på stadens mark. Enligt förslaget kan större delen av allmänplatsmarken, enligt gällande detaljplan också byggas ut.

Ett tilläggsavtal till exploateringsavtal för Primus 1 har upprättats med Oscar Properties Holding AB, för att utreda förutsättningarna för att behålla vissa byggnader och i övrigt uppföra bostadsbebyggelse i enlighet med gällande detaljplan.

Tilläggsavtalet innebär bl a att åtagandet om rivning senast 29 juni 2020 skjuts fram till senast 29 juni 2021 och även tidpunkten för vitet till den 29

juni 2021. Dessutom ska Oscar Properties bekosta och ta fram en konsekvensutredning för de delar av allmänplatsmarken som påverkas och visa att det är möjligt att göra de tekniska och formella förändringar som krävs när delar av byggnader behålls. Utredningen ska redovisas för staden senast den 1 oktober 2020.

Staden har genom tilläggsavtalet inte förbundit sig till att gå med på några andra förändringar i exploateringsavtalet förutom tidpunkten för vitet om rivning.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att, för sin del, godkänna tillägg till exploateringsavtal för Primus 1 mm med Oscar Properties Holding AB m.fl. samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner detta.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 1 juni 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Detaljplan för Primus 1 mm vann laga kraft 2018-06-29, se situationsplan från detaljplanen, bild 1 nedan. Detaljplanen innehåller ca 600 lägenheter, varav 205 är på stadens mark och resterande på mark som numera ägs av Bostadsrättsföreningarna Primus Park 1-5.

Exploateringsavtal har upprättats med Vasakronan Fastigheter AB, som tidigare ägde Primus 1. Vasakronan har därefter via Prim Holding AB överlåtit fastigheten Primus 1 till Oscar Properties Holding AB. Numera är fastigheten Primus 1 överlåten till Bostadsrättsföreningarna Primus Park 1-5 som äger olika andelar i fastigheten. Bostadsrättsföreningarna har övertagit ansvaret för samtliga förpliktelser enligt exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet är Oscar Properties Holding AB, nedan kallat Oscar Properties, och Prim Holding AB solidariskt ansvariga för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i exploateringsavtalet. När exploateringsavtalet tecknades i november 2017 ägdes Prim Holding AB till 100 % av Oscar Properties. Idag ägs Prim Holding AB till 30 % av Oscar Properties och 70 % av Starwood Capital Group.

Exploateringsavtalet innehåller bl a fastighetsreglering av mark mellan staden och bolaget samt att staden bygger större delen av blivande allmänplatsmark. Bolaget ska betala ett exploateringsbidrag om 125 mnkr i prisnivå okt 2016, vilket motsvarar

bolagets andel, ca 2/3-delar, av kostnaderna för allmän platsmark. Dessutom finns det ett antal viten för när olika åtgärder ska vara utförda, några beskrivs nedan.

- Byggnader och anläggningar på blivande allmänplatsmark (gata och park) ska vara rivna senast två efter att detaljplanen vunnit laga kraft, således senast 2020-06-29, vid vite av 50 mnkr. Vitet är bestämt för att staden ska kunna påbörja utbyggnaden av allmän plats, främst lokalgatan med nya ledningar, och därefter göra det möjligt att påbörja övriga bostäder i detaljplanen.
- Bolaget ska ha uppfört skärmbebyggelse mot Essingeleden och gemensamt garage för alla 600 lägenheter senast 6 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft vid vite av 50 mnkr respektive 50 mnkr. Skärmbebyggelsen behövs för att klara bullerkrav för Wästbyggs bostäder på utfyllnaden (stadens mark).
- Bolaget ska senast 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft, uppfyllt övriga åtaganden, t ex en förskola med 8 avdelningar samt byggande av de allmänna stråken mellan Primusgatan och den nya lokalgatan, vid vite av 50 mnkr.

För stadens mark i projektet har tidigare tecknats överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark (25 lägenheter) inklusive option (70 lägenheter) med Wästbygg Projekt i Stockholm AB, beslut i kommunfullmäktige 2018-01-29. Överenskommelse om exploatering och upplåtelse av tomträtt till Svenska Bostäder för ca 110 lägenheter har tecknats på delegation 2018. Dessa avtal berörs inte av detta ärende, men förutsättningarna för Svenska Bostäder och för Wästbygg kan komma att påverkas om övriga delar av projektet inte genomförs enligt detaljplanen.

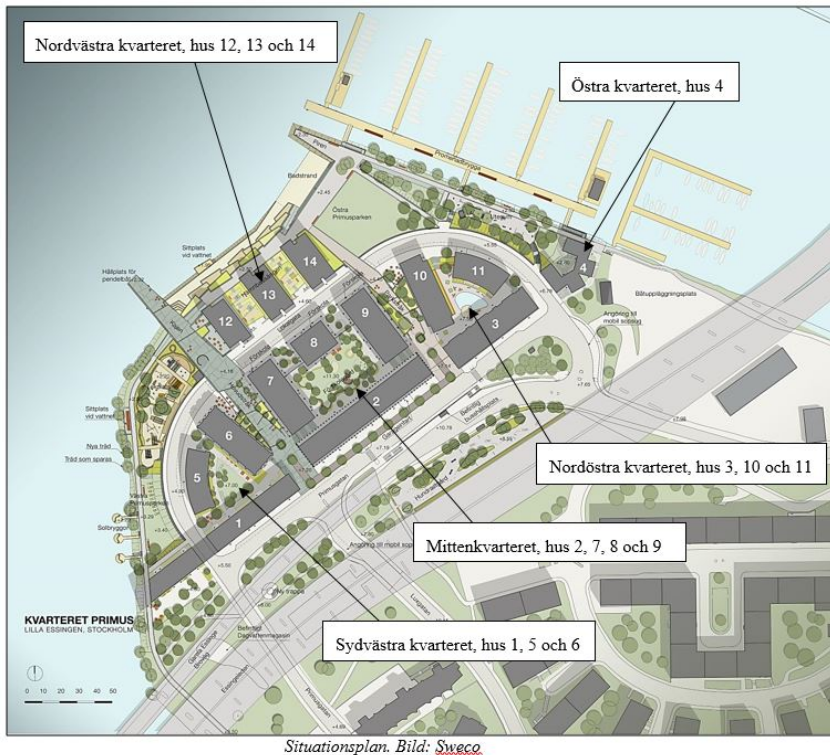


Bild 1: Situationsplan från detaljplan för Primus 1 mm, Dp 2006-05021  
Svenska Bostäder - hus 1; Wästbygg Projekt i Stockholm - hus 5 och 12-14;  
Oscar Properties - övriga hus

### Förändringar efter att exploateringsavtalet tecknats

Oscar Properties meddelade staden under sommaren 2019 att bolaget hade svårigheter med att genomföra sin del av projektet, dvs byggande av ca 490 lägenheter och att man avsåg att behålla befintliga kontorshus, i strid med exploateringsavtalet. Bolaget lämnade 2019-08-08 in en bygglovsansökan till stadsbyggnadskontoret för tillfälligt bygglov på 10 år för en skola i befintliga kontorshus. Ansökan om tillfälligt bygglov för skola har senare ändrats och avser nu skola i enbart atriumhuset.

Oscar Properties förslag, se bild 2 nedan, att behålla befintlig bebyggelse innebär bl.a. att delar av nya lokalgatan och del av östra Primusparken inte kan byggas enligt detaljplanen. Detta påverkar bl.a. trafiklösning och infrastruktur för hela projektet. Genomförbarheten och konsekvenser behöver utredas och tekniska lösningar projekteras om.

Stadsbyggnadsnämnden har 2020-04-23 beviljat följande bygglov:

- Tillfälligt bygglov i 10 år för skola, grundskola årskurs 6-9 samt gymnasium, i atriumhuset (ca 700 elever).
  - Tillfälligt bygglov i 10 år för äldreboende i högdelen.
  - Permanent bygglov för rivning av del av den låga byggnaden intill atriumhuset samt fasadändringar.
- De tre byggloven är överklagade.

10 / A3

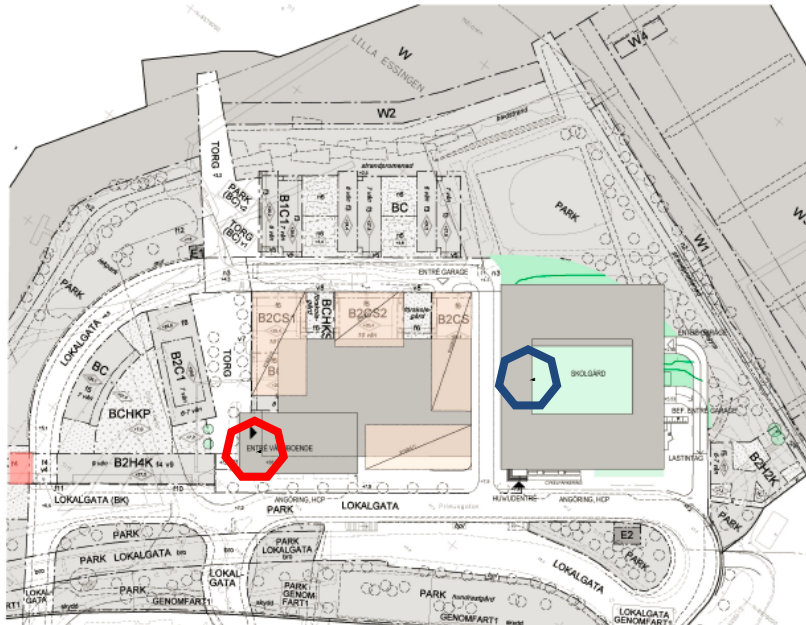


Bild 2: Oscar Properties förslag till utveckling av området, situationsplan från bygglovsärende. Högdelen- röd symbol; Atriumhuset- blå symbol



## Tidigare beslut

2018-01-29	KF	Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 inklusive option inom fastigheten <u>Ulvsunda 1:1</u> på Lilla Essingen med <u>Wästbygg</u> Projektutveckling i Stockholm AB  Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheten Primus 1 med Vasakronan Fastigheter AB  Genomförandebeslut
2018-03-08	KF	Antagande av detaljplan Primus 1 mm, <u>Dp 2006-05021</u>

### Tillägg till exploateringsavtal

Oscar Properties förslag innebär, om det kan genomföras, att ca 300 av totalt planerade ca 600 lägenheter, kan byggas samtidigt som befintliga kontorshus behålls, se bild 2 ovan. Av de 300 ligger ca 205 lägenheter på stadens mark. Enligt förslaget kan större delen av allmänplatsmarken, enligt gällande detaljplan också byggas ut. Det är däremot ännu inte visat att förslaget är tekniskt och formellt genomförbart. Det är inte heller klarlagt vad de ekonomiska konsekvenserna blir för staden med den föreslagna förändringen av projektet.

För att det ska vara möjligt att utreda eventuella förutsättningar för att behålla vissa byggnader samt i övrigt uppföra bostadsbebyggelse i enlighet med gällande detaljplan har ett tilläggsavtal till exploateringsavtal för Primus 1 upprättats med

Oscar Properties, Prim Holding AB och Bostadsrättsföreningarna Primus Park 1-5, se bilaga 1.

Tilläggsavtalet innehåller bl a följande:

- Tidpunkt för när rivning av byggnader och anläggningar på blivande allmänplatsmark ska vara klart skjuts fram ett år till 2021-06-29 och tidpunkt för vitet på 50 mnkr för detta åtagande skjuts också fram ett år till 2021-06-29. Tidpunkt för när övriga viten förfaller ändras inte.
- Oscar Properties ska bekosta och ta fram en konsekvensutredning för de delar av allmänplatsmarken som påverkas och visa att det är möjligt att göra de tekniska och formella förändringar som krävs när delar av byggnader behålls. Utredningen ska redovisas för staden senast 2020-10-01.
- Oscar Properties ska visa att bolaget eller en extern part har finansiella resurser att genomföra det förändrade projektet.
- Efter ovan nämnda redovisningar tar staden ställning till om och i sådant fall hur gällande exploateringsavtal kan förändras. Eventuellt ändrat exploateringsavtal ska godkännas i exploateringsnämnden och kommunfullmäktige. Staden har genom tilläggsavtalet inte förbundit sig till att gå med på några andra förändringar i exploateringsavtalet förutom tidpunkten för vitet om rivning.

#### **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret har skjutit upp genomförandet av allmänplatsmark inom detaljplanen på obestämd tid p.g.a. osäkerhet med vad fastighetsägaren till Primus 1 har för planer med fastigheten. Beslut om det togs sommaren 2019 då stadens utbyggnad av gator och parker förutsätter att delar av byggnaderna inom Primus 1 rivs. Stora delar av utbyggnaden ska också finansieras av ägaren till Primus 1. Innan hade staden planerat att starta entreprenader vintern/våren 2020. För tillfället finns många frågetecken kring när och hur projektet kan genomföras.

Bindande överenskommelser finns med Svenska Bostäder och Wästbygg Projekt i Stockholm AB. Planerat tillträde för dem var 2023.

Tilläggsavtalet innebär att Oscar Properties, på egen bekostnad, måste visa om det är möjligt att genomföra projektet enligt deras förslag. Staden kan när det är klarlagt gå vidare med beslut om och hur exploateringsavtalet kan förändras.

**Slut**

#### **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 augusti 2020 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 exploateringsnämnden sommaren 2019 beslutade att skjuta upp genomförandet av allmän platsmark på obestämd tid på grund av osäkerhet kring vad fastighetsägaren till Primus 1 har för planer med fastigheten. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att delar av byggnaderna inom Primus 1 rivs. Stora delar av utbyggnaden ska också finansieras av fastighetsägaren. Enligt den ursprungliga tidplanen skulle entreprenader starta vintern/våren 2020.

Bindande överenskommelser finns också med AB Svenska Bostäder och Wästbygg Projekt i Stockholm AB som ska uppföra övriga bostäder inom detaljplanen. Deras planerade marktillträde är år 2023.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är angeläget att konsekvenserna för staden och övriga intressenter av Oscar Properties förslag utreds, och att bolaget visar att det är tekniskt och formellt genomförbart.

Tilläggsavtalet innebär att Oscar Properties, på egen bekostnad, måste visa om det är möjligt att genomföra projektet enligt deras förslag. Staden kan när det är klarlagt gå vidare med beslut om och hur exploateringsavtalet kan förändras.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då det avser tillägg till ett avtal som godkänts av kommunfullmäktige (Dnr 123-1633/2017).

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner

Tillägg till exploateringsavtal inom Primus 1 mm med Oscar Properties Holding AB m.fl.