

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1255)

Mottagande av gåva i form av del av fastighet Spöksonaten 1 i eventuell kommande överenskommelse om exploatering

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att i eventuell kommande överenskommelse om exploatering motta gåva i form av del av fastighet Spöksonaten 1 för att tillsammans med del av fastigheten Hägersten 1:1 möjliggöra nybildande av fastighet och upplåtelse med tomträtt för uppförande av bostäder.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

HEBA Fastighets AB avser att utveckla sammanlagt 120 nya hyresrättslägenheter vid Gösta Ekmans väg i Hägersten. Cirka 50 lägenheter byggs på fastigheten Spöksonaten 1 som ägs av bolaget. Cirka 70 lägenheter uppförs på intilliggande mark, inom fastigheten Hägersten 1:1, som anvisades till bolaget i december 2019, och som enligt markanvisningsavtalet ska förvärvas av bolaget. Bolaget önskar nu, i enlighet med ett alternativ som beskrivs i markanvisningsavtalet, istället att marken upplåts med tomträtt. För att möjliggöra detta behöver först del av fastigheten Spöksonaten 1 överföras till staden. Bolaget önskar därför vid kommande överenskommelse om exploatering överlämna denna mark med full äganderätt och utan ersättning. Mot denna bakgrund har ett tilläggsavtal till gällande markanvisning tagits fram som reglerar överlämnandet.

Då överlämnandet betraktas som en gåva och värdet överstiger 500 000 kronor ska den enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning underställas kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på att Hägersten kompletteras med 120 hyresrätter i nära anslutning till kollektivtrafik och samhällsservice. Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030. Genom detta ärende tar vi ytterligare ett steg för att uppnå detta mål.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att i eventuell kommande överenskommelse om exploatering motta gåva i form av del av fastighet Spöksonaten 1 för att tillsammans med del av fastigheten Hägersten 1:1 möjliggöra nybildande av fastighet och upplåtelse med tomträtt för uppförande av bostäder.

Stockholm den 19 januari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

HEBA Fastighets AB avser att utveckla sammanlagt 120 nya hyresrättslägenheter vid Gösta Ekmans väg i Hägersten. Cirka 50 lägenheter byggs på fastigheten Spöksonaten 1 som ägs av bolaget. Cirka 70 lägenheter uppförs på intilliggande mark, inom fastigheten Hägersten 1:1, som anvisades till bolaget i december 2019, och som enligt markanvisningsavtalet ska förvärfvas av bolaget.

Bolaget önskar nu, i enlighet med ett alternativ som beskrivs i markanvisningsavtalet, istället att marken upplåts med tomträtt. För att möjliggöra detta behöver först del av Spöksonaten 1 överföras till staden. Bolaget önskar därför vid kommande överenskommelse om exploatering överlämna denna mark med full äganderätt och utan ersättning. Mot denna bakgrund har ett tilläggsavtal till gällande markanvisning tagits fram som reglerar överlämnandet.

Då överlämnandet betraktas som en gåva och värdet överstiger 500 000 kronor ska den enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning underställas kommunfullmäktige.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för egen del eventuellt kommande gåva av mark utgörande del av Spöksonaten 1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att exploateringsnämnden i en eventuell kommande överenskommelse mottar gåvan.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

HEBA inkom i december 2018 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 hyreslägenheter inom fastigheten Hägersten 1:1. Ansökan är del av en större projektidé där bolaget även får möjlighet att utveckla sin egen fastighet Spöksonaten 1 med fler bostäder. Tillsammans blir det ca 120 hyreslägenheter i form av flerbostadshus, varav ca 70 lägenheter på stadens mark. Beslut om

markanvisning genom direktanvisning fattades i Exploateringsnämnden 2019-12-12.

Aktuella fastigheter är belägna i stadsdelen Hägersten och har gångavstånd till Axelsberg och Örnbergs tunnelbanestationer. I närområdet pågår flera projekt med kompletterande bebyggelse, men även större projekt som Axelsbergs centrum och Fader Bergström.



Figur 1: Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje. Till höger i bild syns fastigheten Spöksonaten 1 som ägs av bolaget.

Tidigare beslut

- 2019-12-12 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Hägersten 1:1 till HEBA Fastighets AB omfattande 70 lägenheter (E2019-04537).

Tilläggsavtal

Kontoret tecknade markanvisningsavtal med HEBA 2020-01-09. I markanvisningsavtalet avtalades att bolaget ska förvärva marken inom fastigheten Hägersten 1:1 och att markpriset ska överenskommas i ett senare skede. I markanvisningsavtalet finns även ett annat alternativ som möjliggör för bolaget att få marken upplåten med tomträtt genom att mark överförs från Spöksonaten 1 till Hägersten 1:1, och att

staden sedan upplåter en nybildad fastighet till HEBA. Nu önskar bolaget välja det sistnämnda alternativet och därmed överlämna del av bolagets egenägda och angränsande fastighet Spöksonaten 1 till staden som gåva. Bolaget önskar överlämna marken med full äganderätt och utan ersättning vid överenskommelse om exploatering.

Då gåvans värde överstiger 0,5 mnkr ska den enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning 5 kap 1§ underställas kommunfullmäktige för prövning. Den del av mark som överlämnas från bolaget bildar tillsammans med del av Hägersten 1:1 ny fastighet (enligt figur 2). Staden ska upplåta den nybildade fastigheten med tomträtt till bolaget för uppförandet av bostäder.

Med anledning av detta avser kontoret teckna ett tilläggsavtal till gällande avtal för att tillåta gåvan från bolaget samt att den nybildade fastigheten upplåts med tomträtt till bolaget.



Figur 2: Del av Hägersten 1:1 som är stadens mark är markerad med röd hel-dragen linje. Del av Spöksonaten 1 som ska överlämnas till staden är markerad med streckad röd färg. Tillsammans bildar de en ny tomträttsfastighet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Tilläggsavtalet medför att nettonuvärdet minskar från 55 mnkr till 2 mnkr.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret gör bedömningen att bolagets önskemål om gåva är rimligt och genomförbart eftersom det är ett tidigare överenskommet och beslutat alternativ

som nu genomförs. Kontoret föreslår att nämnden godkänner kontorets förslag.

Kontoret avser att teckna tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering med ovan redovisat innehåll.

Slut

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025. Stadsledningskontoret ser positivt på att Hägersten kompletteras med 120 hyresrätter i ett läge nära kollektivtrafik och service.

Stadsledningskontoret konstaterar att överlämnande av del av Spöksonaten 1 till staden för möjliggörande av tomträttsupplåtelse av nybildad fastighet är en förutsättning för genomförandet av projektet och i linje med gällande markanvisningsavtal.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner att exploateringsnämnden medges rätt att i eventuell kommande överenskommelse om exploatering motta gåva i form av del av fastighet Spöksonaten 1 för att tillsammans med del av Hägersten 1:1 möjliggöra nybildande av fastighet och upplåtelse med tomträtt för uppförande av bostäder.