



Överenskommelse om exploatering med överlåtelse för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 i Stadshagen med Byggnadsfirman Erik Wallin AB, projekt Stadshagen

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av mark inom fastigheten Stadshagen 1:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 101,9 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin AB upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Stadshagen 1:1 (bilaga till utlåtandet).

Genomförandebeslut för projektet Stadshagen fattades av kommunfullmäktige år 2018 (dnr KS 2018/489). Detaljplanen möjliggör sammantaget cirka 1 800 nya bostäder, förskolor, kontor, skola, idrottsplats, tennishall, parkeringsgarage, gator, torg och parker. Den föreliggande överenskommelsen avser genomförande och överlåtelse av mark inom området som i detaljplanen betecknas Rasbranten 6a och avser bostadsexploatering för cirka 37 bostäder.

Enligt överenskommelsen ska staden överlåta mark för bostäder till ett markpris om 35 665 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Markpriset för lokaler är 7 329 kronor per kvadratmeter BTA. Värdebidraget är januari 2014. I denna prisnivå beräknas försäljningsinkomsten uppgå till 65,7 miljoner kronor, vilket är den köpeskilling som anges i exploateringsnämndens beslut. Med uppräkningsframtillträdesdagen beräknas köpeskillingen att överstiga 90 miljoner kronor. Överenskommelsen har därför hemställts till kommunfullmäktige för godkännande.

Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2025. Marköverlåtelsen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Stadshagen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på föreliggande del av projektet Stadshagen som sker i ett bra kollektivtrafikläge vid Stadshagens tunnelbanestation.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Projektet Stadshagen möjliggör sammantaget cirka 1 800 nya bostäder, förskolor, kontor, skola, idrottsplats, tennishall, parkeringsgarage, gator, torg och parker. Jag välkomnar detta ärende som innebär genomförande och överlåtelse av mark för cirka 37 nya bostäder inom en del av Stadshagen.

Det är glädjande att projektet ger goda intäkter till staden. Intäkterna kommer att leda till minskad låneskuld och bidra till att möjliggöra angelägna projekt med mindre gynnsamma förutsättningar i enlighet med stadens budget.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Stadshagen 1:1 med Byggnadsfirma Erik Wallin AB, dnr KS 2024/1151-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 29 januari 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin AB upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Stadshagen 1:1 (bilaga till utlåtandet). Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2025. Marköverlåtelsen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Stadshagen.

Genomförandebeslut för projektet Stadshagen fattades av kommunfullmäktige den 28 maj 2018 (dnr KS 2018/489). De totala investeringsutgifterna beräknades då uppgå till 693 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 48 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna beräknades uppgå till 1 307 miljoner kronor. Nettonuvärdet beräknades uppgå till 781 miljoner kronor och täckningsgraden till 213 procent.

Detaljplan för Stadshagen (Dp 2013-08100) vann laga kraft i november 2018. Detaljplanen möjliggör sammantaget cirka 1 800 nya bostäder, förskolor, kontor, skola idrottsplats, tennishall, parkeringsgarage, gator, torg och parker. Detaljplaneområdet omfattar både privat mark och mark som ägs av staden.

Genomförandet av projektet påbörjades år 2020. Sammantaget ingår 16 byggaktörer i projektet. Den föreliggande överenskommelsen om exploatering avser genomförande och överlåtelse av mark inom området som i detaljplanen betecknas Rasbranten 6a. Byggnadsfirman Erik Wallin AB erhöll ursprunglig markanvisning på platsen i mars 2014.

Överenskommelsen avser bostadsexploatering för cirka 37 bostäder. Enligt överenskommelsen ska staden överlåta mark för bostäder till ett markpris om 35 665 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Markpriset för lokaler är 7 329 kronor per kvadratmeter BTA. Värdetidpunkt är januari 2014. I denna prisnivå beräknas försäljningsinkomsten uppgå till 65,7 miljoner kronor, vilket är den köpeskillning som anges i nämndbeslutet. Med uppräknig fram till tillträdesdagen beräknas köpeskillningen att överstiga 90 miljoner kronor. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingen år 2014.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2024 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Stadshagen 1:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB med en preliminär köpeskillning om 65,7 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Det här ärendet avser en överenskommelse om exploatering och överlåtelse mellan staden och Byggnadsfirman Erik Wallin AB för byggande av bostäder inom Stadshagen 1:1.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse mellan staden och Byggnadsfirman Erik Wallin AB har upprättats.

Projektet Stadshagen är en viktig del i den fortsatta planeringen och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Arbetet pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med cirka 5 300 nya bostäder och cirka 300 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Detaljplanen för den aktuella exploateringen vann laga kraft i november 2018 och innehåller cirka 1800 lägenheter med mera fördelat på två etapper.

Genomförandebeslutet togs av kommunfullmäktige i maj 2018.

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse har upprättats med Byggnadsfirman Erik Wallin AB, om cirka 45 lägenheter planerade som bostadsrätter.

Försäljningsinkomsten i överenskommelsen med bolaget beräknas till 65,7 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-03-06 (diarienummer E2013-384-1862) i samband med 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

Projektet Stadshagen är en viktig del i den fortsatta planeringen och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Arbetet pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med cirka 5 300 nya bostäder och cirka 300 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Det övergripande målet med projektet är att tillskapa fler bostäder och en skola samt att utveckla Stadshagen till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.

Detaljplanen vann laga kraft i november 2018 innehåller cirka 1800 lägenheter med mera fördelat på två etapper.

Etapp 1 - 1200 lägenheter, förskolor och kontor, gator, torg och parker.

Etapp 2 - 600 lägenheter, förskolor, tennishall, skola, ny idrottsplats och parkeringsgarage (inom området för nuvarande Stadshagens IP) samt gator, torg och parker



Detaljplan Stadshagen med de olika byggaktörerna. Blå oval – Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Tidigare beslut

”Markanvisning för bostäder till Einar Mattsson projekt AB. Ny fotbollsplan i Fredhäll Inriktningsbeslut. Anläggande av en 11-manna och en 7-manna på Stadshagens IP och en 11-manna i Fredhäll Inriktningsbeslut.” Beslut i exploateringsnämnden 2013-12-12, idrottsnämnden och fastighetsnämnden 2013-12-12. Kommunfullmäktige tog ärendet 2014-12-15.

Reviderat inriktningsbeslut togs av idrotts- och fastighetsnämnden 2017-01-31, exploateringsnämnden 2017-02-02 och kommunfullmäktige 2017-04-24.

”Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder m.m. inom fastigheterna Stadshagen 1:1, Kungsholmen 1:3 och Gladan 3 i Stadshagen. Tillägg till markanvisningsavtal inom Stadshagen 1:5 och 1:1 till Besqab Projektutveckling AB, AB Borätt, AB Stockholmshem, Skolfastigheter i Stockholm AB, Sidöparken AB, Erik Wallin Byggnadsfirma AB. Avtal om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av Gångaren 12, Glaven 8 respektive Glaven 12. Genomförandeavtal med Stockholms läns landsting/SL avseende Stadshagens tunnelbanestation. Projekt Stadshagen. Genomförandebeslut”. Beslut i exploateringsnämnden 2018-03-08 och kommunfullmäktige 2018-05-08.

”Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 i Stadshagen med Fastighetsbolaget Stadshagsvägen AB.” Beslut i exploateringsnämnden 2023-12-14.

Detaljplan för Stadshagen, diarienummer 2013-08100, vann laga kraft i november 2018.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse är upprättad med Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Bolaget ska bygga ca 40 bostadsrätter, se bilaga 1.

- Köpeskillingen uppgår till cirka 65,7 miljoner kronor reglerat med index till dess tillträde sker. Aktuellt markpris för bostäder är 35 665 kronor per/kvadratmeter ljust BTA. Aktuellt markpris för lokaler är 7 329 kronor/kvadratmeter BTA.
- Bolaget får arrendera blivande fastighet under tiden som berg- och markarbeten utförs, beräknat till 6-8 månader, förslag till arrendeavtal biläggs överenskommelsen. Kontoret har accepterat detta på grund av att det finns känsliga anläggningar i närområdet. Arrendeavgiften är 225 kronor/kvadratmeter i prisnivå oktober 2024.
- Tillträde sker 15 månader efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Parterna kan komma överens om tidigare tillträde om berg- och markarbeten är klara.
- Bolagets möjlighet att arrendera fastigheten 6-8 månader och framskjutet tillträde får en mindre ekonomisk effekt för staden. Försäljningsintäkten kommer inte att förändras. Projektet Stadshagen kommer fortfarande ha en nuvärdeskalkyl med positivt resultat.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga villkor.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende bostäder och lokaler, 2014-03-06 (dnr E2013-384-1862).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Försäljningsinkomsterna i detta ärende uppgår till 65,7 miljoner kronor. Överenskommelsen om exploatering och försäljningen av marken är en del i projektet

Stadshagen där genomförandebeslut från 2018 har investeringsutgifter om 693 miljoner kronor och försäljningsintäkter om 1307 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningsinkomsterna vid tillträdet kommer att överstiga 90 miljoner kronor.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

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

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom blivande fastigheten Bardisanen uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandet av projektet Stadshagen pågår sedan 2020.

Allmänplatsmark

Etapp 1 – Under åren 2020-2026 bygger exploateringskontoret om allmän platsmark. S:t Göransparken, Victoria Benedictssons park, Treuddstorget, Hornsbergs strand samt Mariedalsvägen är klara. Ombyggnad av S:t Göransgatan kommer pågå under 2024 till 2026.

Etapp 2 – gator och parker på befintliga Stadshagens IP byggs när en ny 11-spelsplan är anlagd på Kungsholmen, som ersättning för den som inte kan vara kvar på nya Stadshagens IP.

Bostäder

I etapp 1 är cirka 200 lägenheter (nummer 1a och 10 i kartan sid 4) klara och inflyttade. För cirka 380 lägenheter (nummer 1B, 5, 8) pågår byggnation. Längs Hornsbergs strand planeras byggstart närmaste året för cirka 200 lägenheter (nummer 6a, 6c).

Etapp 2 byggs efter att idrottsplatsen rivits och staden byggt gator.

Risker och osäkerheter

För Bolagets byggnation kan följande risker och osäkerheter finnas:

- mark- och grundförhållanden
- tekniska förutsättningar

Kommunikation

Kontoret har samverkat med följande förvaltningar kring utbyggnadsförslaget: stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden. Markförsäljningen ger goda intäkter till stadens kassa. Det här projektet är ett av de projekt där en del av överskottet kan motivera att 500 miljoner kronor användas för att möjliggöra angelägna projekt med mindre gynnsamma förutsättningar, i enlighet med budgetuppdrag 2023.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 december 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på föreliggande del av projektet Stadshagen. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om 140 000 nya bostäder till år 2035. Exploateringen sker i ett bra kollektivtrafikläge vid Stadshagens tunnelbanestation.

Projektet Stadshagen är också ett av de projekt som exploateringsnämnden i verksamhetsplanen för år 2024 identifierat ska bidra med ett överskott om sammanlagt 500 miljoner kronor för att möjliggöra genomförande av mindre lönsamma projekt i enlighet med uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Stadsledningskontoret konstaterar att marköverlåtelsen till Byggnadsfirman Erik Wallin utgör en del av genomförandet av exploateringsprojektet Stadshagen som beslutades av kommunfullmäktige 2018.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden utöver försäljningsinkomsten 65,7 miljoner kronor, som anges i värdetidpunkt januari 2014, inte redovisat några ekonomiska konsekvenser av överenskommelsen. Stadsledningskontoret förutsätter därmed att stadens åtaganden ryms inom de ekonomiska ramar som beslutats av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret har i beredningen av ärendet inhämtat uppgift om beräknad köpeskillning vid uppräknning till dagens prisnivå från exploateringskontoret. Med uppräknning till värdetidpunkt juli 2024 uppgår köpeskillingen till 101,9 miljoner kronor.

Försäljningslikviden beräknas överstiga 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 Stadshagen 1:1 med en preliminär köpeskillning om cirka 101,9 miljoner kronor godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.