

Handläggare
Joakim Bejerskog
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark rörande Lunden 12 m.fl. inom projekt Bromstensstaden

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark rörande Lunden 12 m.fl. inom projekt Bromstensstaden med byte av avtalspart och säkerhet samt möjlighet till ändrad upplåtelseform för bostäderna m.m. enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
Joakim.bejerskog@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet avser ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering rörande fastigheten Lunden 12, 16–24 och Lunden s:26 m.fl. inom projekt Bromstensstaden etapp 1 med Skanska AB.

Tilläggsavtalet innehåller:

1. Partsbyte i överenskommelse om exploatering
2. Byte av säkerhet/borgensman
3. Möjlighet till ändrad upplåtelseform för bostäderna
4. Förnyelse av fastighetsöverlåtelse, precisering av tillträdesdatum och anpassning av genomförandetid

Kontorets samlade bedömning är att föreslaget tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark skäligen kan godtas, då det möjliggör att tillträde och byggstart för bostäderna kan ske redan till våren 2026.

Bakgrund till tilläggsavtal

Projekt Bromstensstaden är ett stadsutvecklingsprojekt som grundar sig i ett planprogram som togs fram 2008 och som möjliggör en större omvandling av Bromstens industriområde med bostäder, parker och torg, förskolor, affärer och annan service. Totalt bedöms Bromstensstaden kunna rymma minst 3 000 bostäder. Antalet bostäder har i bedömningen ökat eftersom fler små bostäder har producerats än tidigare beräknat. Projekt Bromstensstaden har delats upp i fem etapper varav större delen av utvecklingen sker organiskt på privat industrimark som omvandlas på fastighetsägarnas initiativ.



Figur 1. Etappindelning projekt Bromstensstaden. Aktuell projektområde, kvarteret Hildur, markerat i blått.

Kommunfullmäktige antog den 14 december 2015 den första detaljplanen för Bromstensstaden, etapp 1. Etappen innehåller cirka 630 ekvivalenta bostäder, en ny förskola, en park och upprustning av Spångaån. Kommunfullmäktige antog den 18 februari 2019 den andra detaljplanen för Bromstensstaden, etapp 2. Etappen innehåller cirka 1 000 ekvivalenta bostäder.

Stadens anläggningsarbeten för utbyggnaden av allmän platsmark inom etapp 1–2 startade 2018 och den första husproduktionen kunde starta 2021. Utbyggnaden av både etapp 1 och 2 sker parallellt med varandra och inflyttning i de första lägenheterna kunde påbörjas i början av 2024. Allmän plats planeras bli färdig till sommaren 2026 medan husproduktionen väntas fortsätta i ytterligare några år.

Staden och Skanska Mark och Exploatering AB träffade den 6 december 2016 överenskommelse om exploatering för Lunden 12, 16–24 och Lunden S:26 m.fl. (kvarteret Hildur) som ersatte tidigare markanvisning och innebar bland annat att samtliga lägenheter (cirka 200) skulle upplåtas med bostadsrätt samtidigt som Skanska AB åtog sig ett borgensansvar för projektets genomförande.

Skanska Mark och Exploatering AB har nu framfört önskemål om partsbyte i överenskommelse om exploatering, byte av säkerhet/borgensman och möjlighet till ändrad upplåtelseform för bostäderna från bostadsrätt till hyresrätt. Tillträde till marken önskas ske första kvartalet 2026.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd	Beskrivning
2003-06-10	GFN	Godkände beslut om att anvisa mark för cirka 300 lägenheter varav 30% hyresrätter. Aktuellt projekt utgör del av denna markanvisning.
2006-05-18	SBN	Godkände beslut att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för Bromstens industriområde.
2008-06-12	ExpIN	Godkände inriktningsbeslut med ändrade principer för markanvisningen där bl.a. samtliga lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt och marken säljas.
2008-11-20	SBN	Godkände stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamrådet samt att planarbete skulle påbörjas för Bromstensstaden etapp 1.
2009-03-09	KF	Godkände inriktningsbeslut och ändrade förutsättningarna för markanvisningen på nytt då det beslöts att minst 30 % av de anvisade lägenheterna skulle utgöra hyresrätter.
2009-06-11	ExpIN	Godkände ändrade principer för markanvisningen. Markanvisningen omfattade nu ca 430 lägenheter, varav 30 % eller ca 130 lägenheter skulle utgöra hyresrätter, och ca 12 radhus. Kvarteretsmarken för lägenheter upplåtna med hyresrätt skulle upplåtas med tomträtt och marken för bostads- och äganderätter skulle säljas.
2010-11-29	KF	Godkände ett reviderat inriktningsbeslut.
2015-12-14	KF	Godkände ett reviderat inriktningsbeslut gällande Bromstens industriområde samt ett genomförandebeslut för etapp 1. Kommunfullmäktige antog då även detaljplanen för etapp 1.
2018-05-07	KF	Godkände ett reviderat inriktningsbeslut gällande Bromstens industriområde, ett reviderat genomförandebeslut för Bromstensstaden etapp 1 samt ett genomförandebeslut för Bromstensstaden etapp 2.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Tilläggsavtalet reglerar att Skanska Mark och Exploatering AB:s helägda dotterbolag Järvastaden Fastighets Ängsklockan 1 AB övertar rollen som part i överenskommelse om exploatering berörande kvarteret Hildur. I samband med undertecknandet av tilläggsavtalet överlåter Skanska Mark och Exploatering AB Järvastaden Fastighets Ängsklockan 1 AB till Hanssons Hus Properties 4 AB, som är ett helägt dotterbolag till Hanssons Hus AB. Hanssons Hus AB ställer ut en borgensförbindelse som ersätter av Skanska AB lämnat borgensåtagande enligt överenskommelse om exploatering för Lunden 12, 16–24 och Lunden S:26 m.fl. Skanska AB befrias därmed från sitt borgensåtagande.

Kontroll har gjorts av Hanssons Hus kreditvärdighet och finansiella situation vilka har bedömts som goda.

Tilläggsavtalet reglerar även möjlighet till byte av upplåtelseform för bostäderna från bostadsrätter till hyresrätter. Slutligen hanterar tilläggsavtalet även en förnyelse av fastighetsöverlåtelsen så att fastighetsbildning kan ske samt precisering av tillträdesdatum till fastigheten och anpassning av projektets genomförandetid.

Konsekvenser för staden

Stadens utgifter och intäkter från markförsäljningen i projektet påverkas inte av detta tilläggsavtal. Markvärdet för bostadsrätter i området bedöms i dagsläget vara i nivå med markvärdet för hyresrätter, varför möjlighet till byte av upplåtelseform har kunnat godtas ur ett ekonomiskt perspektiv.

I stadsdelen Bromsten fanns 2024 cirka 49 procent hyresrätter (1 851 stycken) och 51 procent bostads- eller äganderätter. Av dessa är 28 procent (1 066 stycken) småhus.

Bostäder efter hustyp och upplåtelse/ägarform 2024

	Antal bostäder			Totalt
	Flerbostadshus/Övriga hus	Småhus	Specialbostäder	
Allmännyttan	313	0	0	313
Övriga hyresrätter	1 463	50	25	1 538
Bostadsrätter	844	98	0	942
Äganderätter	60	918	0	978
Uppgift saknas	0	0	0	0
Samtliga	2 680	1 066	25	3 771

Källa: Områdesfakta, Stockholm stad

I projekt Bromstensstaden etapp 1–2 väntas nu över 2 100 bostäder byggas varav cirka 970 (cirka 370 bostadsrätter och 600 hyresrätter) är färdigställda och ingår i statistiken ovan. Alla bostadsrätter är ännu inte sålda, nästan ett år efter färdigställande. Ytterligare cirka 1 150 bostäder väntas byggas och färdigställas inom etapp 1–2 de närmaste åren. Majoriteten väntas upplåtas som hyresrätt (inklusive kvarteret Hildur) vilket skulle ge en fördelning mellan upplåtelseformer om cirka 60 procent hyresrätter och 40 procent bostads- eller äganderätter inom stadsdelen.

Kontoret anser därför att det finns en god variation av bostadsformer i området och därmed utrymme för fler hyresrätter som kan byggas i nuvarande marknadsläge.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden väntas slutföra utbyggnaden av allmän plats i projektet i juni 2026. Husproduktionen inom etapp 1–2 pågår och flera kvarter återstår. Byggnationen inom kvarteret Hildur planeras starta under våren 2026 och inflyttning beräknas ske 2029–2030.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets samlade bedömning är att föreslaget tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark skäligen kan godtas, då det möjliggör att tillträde och byggstart för bostäderna kan ske redan till våren 2026.

Slut