

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2021-02-18

Exploateringsavtal med försäljning för bostäder och vårdboende inom fastigheterna Hägersten 2:6, Hägersten 2:7, Hägersten 2:3, del av Hägersten 2:2 och del av Hägersten 2:22 i Hägersten med Stiftelsen NEIJP och Trust Real Estate AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Hägersten 2:22 och del av fastigheten Hägersten 2:2 till Stiftelsen NEIJP med en försäljningsinkomst om ca 10,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Hägersten 2:22 till Trust Real Estate AB med en försäljningsinkomst om ca 1,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bill@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Henriksbergs verksamhetsområde utgörs idag av småskaliga och blandade verksamheter. Fastigheterna i området ägs av Stiftelsen NEIJP och Trust Real Estate AB, nedan kallade Bolagen. Stiftelsen har ingått överlåtelseavtal avseende sin andel av fastighetsinnehavet till två ekonomiska föreningar som ägs av SSM Fastigheter AB.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 210 nya bostäder och cirka 30 vårdplatser i ett rehabiliteringsboende. Planen medger även möjlighet till fortsatt användning som verksamhetsområde med icke störande småskaliga verksamheter. Allmänhetens tillgång till strandområdet i planområdets norra del säkras genom att parkstråket breddas och görs om till parkmark.

Bolagen ska ombesörja och bekosta projektering och byggande av allmän platsmark i form av en förbättring av strandpromenad längs Mälaren samt återställnings- och anslutningsarbeten. Bolagen ska även förvärva tillskottsmark av staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 3,7 mnkr och investeringsinkomsterna till 0,9 mnkr. Försäljningsinkomsterna uppgår till ca 11,8 mnkr och kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bakgrund till exploateringsavtalen

Planområdet utgörs idag av ett småskaligt verksamhetsområde. Förslag till detaljplan för Hägersten 2:6 mfl vid Henriksbergs verksamhetsområde, Dp 2010-16649, finns framtaget. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av ca 210 nya bostäder och ca 30 vårdplatser i rehabiliteringsboende och viss fortsatt användning som verksamhetsområde.



Planområdets läge i stadsdelen

Fastigheterna i området ägs av Stiftelsen NEIJP och Trust Real Estate AB. Stiftelsen har ingått överlåtelseavtal avseende sin andel av fastighetsinnehavet till två ekonomiska föreningar; Morgondagens Urbanit 3 ekonomisk förening och Morgondagens Urbanit 4 ekonomisk förening, som i sin tur ägs av SSM Fastigheter AB. Fastigheterna Hägersten 1:1, 2:2, 2:4, 2:5 och 2:22 ägs av staden.



Illustration över befintlig fastighetsindelning från utställningshandlingen av detaljplanen

Allmänhetens tillgång till strandområdet i planens norra del säkras genom att strandpromenaden längs Mälaren breddas och görs om till parkmark. Upprustning och tillgängliggörande av promenadstråket är en förutsättning för upphävande av strandskyddet i och med detaljplanen.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2011-01-20. Redovisning av programsamråd godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2014-03-27 och stadsbyggnadskontoret fick i samband med detta i uppdrag att arbeta vidare med planens plansamråd och utställning.

Samråd genomfördes under 2015 och redovisning av samrådet med ställningstagande och lägesredovisning godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23.

Detaljplanen var på utställning under perioden 2020-06-24 till och med 2020-08-25.

Exploateringsnämnden fattade 2010-04-22 inriktningsbeslut för exploatering av området Eolshäll-Henriksberg i Hägersten. Utredningsområdet omfattade då även bebyggelse på stadens mark och mer investeringar i allmän plats än nuvarande förslag.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal finns upprättade med Bolagen avseende markförsäljning samt anläggande och överlämnande av allmän platsmark till staden. Bolagen ska ombesörja och bekosta projektering och byggande av allmän platsmark i form av promenadstråk längs Mälaren i planområdets norra del samt återställnings- och anpassningsarbeten. Stiftelsen svarar för detta åtagande gentemot staden och har en uppgörelse med Trust avseende fördelningen av kostnadsansvaret.

För genomförandet av detaljplanen kommer staden sälja mark från del fastigheterna Hägersten 2:22 och Hägersten 2:2 till Stiftelsen NEIJP och från del av Hägersten 2:22 till Trust Real Estate AB. Hägersten 2:22 är upplåten med tomträtt och i samband med att detaljplanen vinner laga kraft återtar staden resterande del av tomträten.

Totalt berörs cirka 500 kvm som Bolagen förvärvar från staden till en ersättning om sammanlagt 11,5 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-12-10 (dnr E2017-04822).

I planarbetet har det varit viktigt att intilliggande verksamheter, som Eolshälls 4H-gård och Hägerstens båtklubb, inte ska påverkas negativt av den exploatering som detaljplanen möjliggör. Detta behandlas i upprättade exploateringsavtal, bland annat genom att särskilda informationsinsatser ska ske gentemot 4H-gården och båtklubben. Genom en ansvarsförbindelse åtar sig Bolagen att ersätta 4H-gården för eventuell skada de lider på grund av Bolagens byggnationer. Stiftelsen åtar sig också i exploateringsavtal att bland annat utföra bullerdämpande åtgärder samt att iordningsställa och bekosta evakueringshagar till 4H-gården.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmark för 19 840 kr per kvm ljus BTA för bostäder (prisläge oktober 2020).

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå för staden eftersom all infrastruktur finns i området och anläggningen av ny allmän platsmark inom planområdet bekostas av bolagen. Gator inom planområdet blir kvartersgator. De framtida driftskostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostäder och lokaler

Detaljplanen möjliggör cirka 210 bostäder och cirka 30 vårdplatser i rehabiliteringsboende.

Miljö

Bolagen ansvarar för sanering av markföroreningar inom området för genomförandet av planen.

Grönytor

Genomförande av detaljplanen innebär upprustning och bättre tillgänglighet av strandpromenaden mot Mälaren som kommer allmänheten till del.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen planeras antas i mars 2021 och byggaktörerna planerar sin byggstart till år 2022. Första inflyttning bedöms preliminärt till år 2023-2024. Strandpromenaden bedöms preliminärt anläggas år 2025.

Risker och osäkerheter

Risker som föreligger i projektet är från stadens sida framförallt kopplat till känsliga omgivningar. Dels kommer byggnation ske i

nära anslutning till vatten. Projektet angränsar också till verksamheter som riskerar att påverkas av byggnationen.

Upprustningen av strandpromenaden genomförs av byggaktörerna och överlämnas till staden efter färdigställande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets ser positivt på projektet som tillför nya bostäder och en upprustad strandpromenad. Exploateringsavtalen hanterar Bolagens ansvar för utförande av allmän plats och den markförsäljning som krävs för detaljplanens genomförande.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal med Stiftelsen NEIJP
2. Exploateringsavtal med Trust Real Estate AB