

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19**Till**
Exploateringsnämnden
2021-08-26

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i Liljeholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 i Liljeholmen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtalet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna avtalet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del eventuellt kommande tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för upplåtande av äganderättslägenheter samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner ett eventuellt kommande tilläggsavtal och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna avtalet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanen Packrummet som vann laga kraft 2016-05-10 omfattar tomträttsfastigheterna Packrummet 9-12 belägna invid Årstabergs station i stadsdelen Liljeholmen. Detaljplanen möjliggör uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar, verksamhetslokaler i bottenvåningar samt en skola med 1200 elever. Skolan färdigställdes och togs i bruk 2019 och två utav totalt fem bostadskvarter i detaljplanen är färdigställda. Ett tredje bostadskvarter är nyligen byggstartat.

Enligt genomförandebeslut och överenskommelse om exploaterings som godkändes i exploateringsnämnden 2015-10-15 ska samtliga 900 lägenheter och förskolelokaler upplåtas med bostadsrätt. Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB har nu meddelat Staden att Bolagen önskar ha möjlighet att även upplåta bostäderna och förskolelokalerna med hyresrätt eller äganderätt. Kontoret föreslår därför att tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering tecknas som ger byggherren möjlighet att, förutom upplåtelse med bostadsrätt, även kunna upplåta bostäderna och förskolelokalerna med hyresrätt eller att överlåta dessa som ägarlägenheter eller 3D-fastigheter för lokal.

Bolagens rätt att överlåta bostäderna som ägarlägenheter är dock villkorad av att Bolagen och Staden tecknar ett ytterligare tilläggsavtal avseende övertagande av förpliktelser enligt överenskommelsen vid sådan överlåtelse.

Stadens ekonomi i projektet påverkas inte eftersom överenskommet pris på marken inte förändras av tillägget.

Bakgrund

Projektet är beläget invid Årstabergs station i stadsdelen Liljeholmen och utgör en viktig del i genomförandet av programmet för stadsutvecklingsområdet i Liljeholmen. Detaljplanen som är framtagen för projektet omfattar tomträttsfastigheterna Packrummet 9-12 och tidigare del av Årsta 1:1 som ägs av Stockholm stad.

Söderport Södra AB (Sagax) som tidigare var tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 9-12, gjorde bedömningen att det skulle bli svårt att blanda pågående industriverksamhet med bostäder och tecknade 2014 ett markanvisningsavtal med staden

Området byggs ut etappvis och ca två tredjedelar av planområdet är färdigställt. De kvarstående etapperna inklusive resterande allmän plats planeras vara färdigställda år 2028. Skolan färdigställdes 2019 och är upplåten med tomträtt till Sisab AB. Utav totalt fem bostadskvarter är två färdigställda och upplåtna med bostadsrätt. Ett tredje bostadskvarter är nyligen byggstartat. När överenskommelsen om exploatering tecknades i samband med genomförandebeslutet för projektet planerade Ikano Bostad för att samtliga bostäder och förskolelokaler ska upplåtas med bostadsrätt.



Tidigare beslut

- 2012-06-14 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Packrummet 9-12 till Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB omfattande 500-800 lägenheter.

- 2013-02-07 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för skola med tomträtt inom del av fastigheten Årsta 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
- 2013-06-13 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning. Under detaljplanearbetet omarbetades kvartersstrukturen för att möjliggöra en större park, ändrat läge för skolan samt till att möjliggöra för 900 bostäder.
- 2015-10-15 godkände exploateringsnämnden genomförande av projektet samt gav kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB.
- 2015-12-14 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av projektet inklusive exploateringsöverenskommelsen med överlåtelse av mark mellan exploateringskontoret, Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB.
- 2015-12-14 fattade kommunfullmäktige beslut om att anta detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2016-05-10.
- 2018-10-29 godkände exploateringsnämnden ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering som tillåter Ikano att söka bygglov på fem procent lägre yta än det som det tidigare övertalats om.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering

Enligt överenskommelsen om exploatering ska de bostäder och förskolelokaler som omfattas av överenskommelsen upplåtas med bostadsrätt. Bolagen har nu meddelat Staden att Bolagen önskar ha möjlighet att även upplåta bostäderna och förskolelokalerna med hyresrätt eller att överlåta dessa som ägarlägenheter eller 3D-fastigheter för lokal.

Med anledning av detta föreslår kontoret att tilläggsavtal till gällande avtal tecknas för att även tillåta hyresrätt och äganderätt som upplåtelseform.

Bolagens rätt att överlåta bostäderna som ägarlägenheter är dock

villkorad av att Bolagen och Staden tecknar ett ytterligare tilläggsavtal avseende övertagande av förpliktelser enligt överenskommelsen vid sådan överlåtelse.

Stadens ekonomi i projektet påverkas inte eftersom överenskommet pris på marken inte förändras av tillägget eller val av upplåtelseform.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret gör bedömningen att Bolagens önskemål om att ha möjligheten att upplåta bostäder och förskolelokaler med hyresrätt eller äganderätt, utöver bostadsrätt som upplåtelseform, är rimligt och genomförbart.

Slut