

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47**Till**
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal för bostäder och lokaler inom delar av fastigheten Aspudden 2:1 i Aspudden med Riksbyggen och Wallenstam

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. förvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefEbba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

I juni 2016 tilldelades Riksbyggen ekonomisk förening en markanvisning gällande ca 130 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och Wallenstam AB en markanvisning gällande ca 100 lägenheter upplåtna med hyresrätt, båda inom delar av fastigheten Aspudden 2:1 i Aspudden. Markanvisningsavtalen har sedan dess förlängts två gånger då planarbetet påbörjades först efter att den förstudie som gjordes över området var färdigställd.

I maj 2021 fick Riksbyggen ytterligare en markanvisning inom utökat planområde för ca 16 stycken radhus. Även detta har påverkat detaljplanens tidplan och gjort att en förlängning av avtalen blivit nödvändig.

För markanvisningen i juni 2016 avtalades att Riksbyggen ekonomisk förening skulle, med en värdetidpunkt mars 2016, förvärva marken för 23 500 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter och för 3000 kr/kvm ljus BTA för lokaler. Vid markanvisningen maj 2021 avtalades att Riksbyggen skulle förvärva den nytillkomna marken för samma pris och med samma värdetidpunkt.

Sedan markanvisningen 2016 har priset på mark i området stigit så pass mycket att tidigare pris med tillhörande indexklausul inte längre överensstämmer med vad som är marknadsmässigt. En omförhandling av pris har därför varit nödvändig. Efter omförhandling är Riksbyggen ekonomisk förening och staden överens om att Riksbyggen ska förvärva marken för 30 400 kr/kvm för bostäder i flerbostadshus vid ett omräkningstal om 0,74 eller lägre. Vid högre omräkningstal kommer priset justeras uppåt. Priset för bostäder i radhus är 30 400 kronor per m² ljus BTA och priset för lokaler 5 500 kr/m² ljus BTA.

Wallenstam ska fortsatt få marken upplåten med tomträtt för de ca 100 hyresrättslägenheterna som ingår i detaljplanen. Som ett tillägg till markanvisningsavtalet har byggaktören och staden nu kommit överens om att avgälden för lokaler i bottenvåning är 248 kr/m² ljus BTA.

Eftersom tidigare förlängningar av markanvisningsavtalen löpte ut 2022-06-09 behöver de förlängas ytterligare vilket föranleder beslut om förlängning i exploateringsnämnden. Med de tilläggsavtal som nu föreslås tecknas kommer markanvisningarna till Riksbyggen och Wallenstam förlängas ytterligare två år fram till 2024-06-09.

Utgifterna i projektet påverkas inte av detta tillägg. Lönsamheten ökar med ca 22 %.

Bakgrund

I april 2013 godkände stadsbyggnadsnämnden program för Aspudden-Midsommarkransen. I juni 2016 markanvisades ca 230 lägenheter inom Aspudden 2:1, på en av platserna utpekad i programmet. Cirka 130 bostadsrättslägenheter markanvisades till Riksbyggen ekonomisk förening och ca 100 hyresrättslägenheter till Wallenstam AB.

Planarbetet påbörjades 2019. Planarbetet påbörjades efter att den förstudie som gjordes över området var färdigställd och resurser kunde tillsättas i planarbetet. Markanvisningsavtalen har sedan beslut om markanvisning 2016 genom tilläggsavtal förlängts två gånger till Riksbyggen respektive Wallenstam.

I maj 2021 fick Riksbyggen en ytterligare markanvisning inom utökat planområde för ca 16 stycken radhus. För denna markanvisning avtalades att Riksbyggen skulle förvärva marken för samma pris och värdetidpunkt som i markanvisningen från juni 2016. Priset på mark i området har under projektets gång stigit så pass mycket att tidigare pris inte längre kan anses som marknadsmässigt.

Med de tilläggsavtal som nu föreslås tecknas kommer markanvisningarna till Riksbyggen och Wallenstam förlängas ytterligare två år fram till 2024-06-09 samt tidigare pris justeras till marknadsmässig nivå i enlighet med detta utlåtande.

Tidigare beslut

2013-04-18 godkände stadsbyggnadsnämnden program för Aspudden och Midsommarkransen

2016-06-09 godkände exploateringsnämnden markanvisning för 130 stycken bostadsrätter till Riksbyggens ekonomiska förening och 130 stycken hyresrätter till Wallenstam AB längst med Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg.

2019-12-12 godkände stadsbyggnadsnämnden startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Aspudden 2:1, invid Blommensbergsvägen, i stadsdelen Aspudden.

2021-05-27 godkände exploateringsnämnden en tillkommande markanvisning för 16 stycken radhus till Riksbyggens ekonomiska förening längs med Hövdingagatan.

Plansamråd pågick från den 15 juni till den 16 augusti 2021 och redovisning av samrådet med ställningstagande och lägesredovisning godkändes av stadsbyggnadsnämnden mars 2022.

Tilläggsavtal

Tilläggsavtalen som föreslås enligt detta utlåtande förlänger markanvisningarna till Riksbyggen och Wallenstam med

ytterligare två år från 2022-06-09 till 2024-06-09.
Överenskommelse om exploatering ska träffas senast
2024-06-09.

Staden och Riksbyggen ekonomisk förening är överens om att Riksbyggen, efter fastighetsbildning, ska förvärva marken för 30 400 kr/kvm ljus BTA för bostäder i flerbostadshus vid ett omräkningstal om 0,74 eller lägre med värdetidpunkt 2022-05-01. Vid högre omräkningstal kommer priset justeras uppåt. Priset för bostäder i radhus är 30 400 kronor per m² ljus BTA med värdetidpunkt 2022-09-01 och priset för lokaler 5 500 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-05-01.

Staden och Wallenstam är överens om att avgälden för bottenvåningslokal är bestämd till 248 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-05-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-10-27 (Dnr E2022-04129, E2022-00677)

Ekonomiska konsekvenser för staden

Utgifterna i projektet påverkas inte av dessa tilläggsavtal. Den totala bruttoarean inom projektet har minskat sen markanvisningarna 2016 men lönsamheten i projektet ökar ca 22 % med de nya prisnivåerna. I inriktningsbeslutet 2016 låg försäljningsinkomster på 305 mnkr. Med de nya prisnivåerna och den minskade bruttoarean är försäljningsinkomsterna uppskattade till 373 mnkr.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Detaljplanen beräknas antas under kvartal 3 2023. Mot bakgrund av detta planerar staden starta sina arbeten under 2025 och bolagen planerar sin byggstart till år 2026. Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 2 2023. När dessa avtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2023.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på aktuella tilläggsavtal till markanvisningsavtal då de behövs för den fortsatta planeringen av projektet.

Slut