

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Tilläggsavtal till markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hägersten 1:1 intill Spöksonaten 1 i Hägersten till HEBA Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del eventuellt kommande gåva av mark utgörande del av Spöksonaten 1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att exploateringsnämnden i en eventuell kommande överenskommelse mottar gåvan.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

HEBA Fastighets AB är ägare till fastigheten Spöksonaten 1 i Hägersten. Exploateringskontoret markanvisade 2019-12-12 ca 70 bostäder till bolaget inom fastigheten Hägersten 1:1 som är direkt angränsande fastighet till Spöksonaten 1. Kontoret tecknade markanvisningsavtal utan markpris med byggherren 2020-01-09. Enligt markanvisningsavtalet skulle marken i första

hand överlåtas med äganderätt. Avtalet innehåller även ett alternativ där HEBA skänker del av Spöksonaten 1 till staden som sedan upplåter denna del samt en del av stadens fastighet Hägersten 1:1 som en nybildad tomträtt till bolaget.

Kontoret avser utifrån ovan teckna tilläggsavtal till markanvisningsavtalet som ger bolaget möjlighet att överlämna del av Spöksonaten 1 till staden som gåva och möjliggöra att den framtida nya fastigheten upplåts med tomträtt till bolaget.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bakgrund

HEBA inkom i december 2018 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 hyreslägenheter inom fastigheten Hägersten 1:1. Ansökan är del av en större projektidé där bolaget även får möjlighet att utveckla sin egen fastighet Spöksonaten 1 med fler bostäder. Tillsammans blir det ca 120 hyreslägenheter i form av flerbostadshus, varav ca 70 lägenheter på stadens mark. Beslut om markanvisning genom direktanvisning fattades i Exploateringsnämnden 2019-12-12.

Aktuella fastigheter är belägna i stadsdelen Hägersten och har gångavstånd till Axelsberg och Örnbergs tunnelbanestationer. I närområdet pågår flera projekt med kompletterande bebyggelse, men även större projekt som Axelsbergs centrum och Fader Bergström.



Figur 1: Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje. Till höger i bild syns fastigheten Spöksonaten 1 som ägs av bolaget.

Tidigare beslut

- 2019-12-12 fattade exploateringsnämnden beslut om att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Hägersten 1:1 till HEBA Fastighets AB omfattande 70 lägenheter (E2019-04537).

Tilläggsavtal

Kontoret tecknade markanvisningsavtal med HEBA 2020-01-09. I markanvisningsavtalet avtalades att bolaget ska förvärva marken inom fastigheten Hägersten 1:1 och att markpriset ska överenskommas i ett senare skede. I markanvisningsavtalet finns även ett annat alternativ som möjliggör för bolaget att få marken upplåten med tomträtt genom att mark överförs från Spöksonaten 1 till Hägersten 1:1, och att staden sedan upplåter en nybildad fastighet till HEBA. Nu önskar bolaget välja det sistnämnda alternativet och därmed överlämna del av bolagets egenägda och angränsande fastighet Spöksonaten 1 till staden som gåva.

Bolaget önskar överlämna marken med full äganderätt och utan ersättning vid överenskommelse om exploatering. Då gåvans värde överstiger 0,5 mnkr ska den enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning 5 kap 1§ underställas kommunfullmäktige för prövning. Den del av mark som överlämnas från bolaget bildar tillsammans med del av Hägersten 1:1 ny fastighet (enligt figur 2). Staden ska upplåta den nybildade fastigheten med tomträtt till bolaget för uppförandet av bostäder.

Med anledning av detta avser kontoret teckna ett tilläggsavtal till gällande avtal för att tillåta gåvan från bolaget samt att den nybildade fastigheten upplåts med tomträtt till bolaget.



Figur 2: Del av Hägersten 1:1 som är stadens mark är markerad med röd heldragen linje. Del av Spöksonaten 1 som ska överlämnas till staden är markerad med streckad röd färg. Tillsammans bildar de en ny tomträttsfastighet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Tilläggsavtalet medför att nettonuvärdet minskar från 55 mnkr till 2 mnkr.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret gör bedömningen att bolagets önskemål om gåva är rimligt och genomförbart eftersom det är ett tidigare överenskommet och beslutat alternativ som nu genomförs. Kontoret föreslår att nämnden godkänner kontorets förslag.

Kontoret avser att teckna tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering med ovan redovisat innehåll.

Slut