

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Tilläggsavtal till exploateringsavtal med försäljning för bostäder och vårdboende inom fastigheterna Hägersten 2:3, del av Hägersten 2:22 och del av Hägersten 1:1 i Hägersten med Trust Real Estate AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av tillskottsmark inom del av fastigheten Hägersten 1:1 till Trust Real Estate AB med en försäljningsinkomst om ca 1,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderligt tilläggsavtal till exploateringsavtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 47
Växel 08-508 276 00
amanda.viklund@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Inom Henriksbergs verksamhetsområde i Hägersten har en ny detaljplan tagits fram, Hägersten 2:6 mfl, Dp 2010-16649. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2021-05-03. Som en följd av detaljplaneförslaget tog exploateringsnämnden 2021-02-18 beslut om att godkänna försäljning av stadens mark inom planområdet och beslut om att teckna exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna inom planområdet.

I samband med förberedelse inför fastighetsbildningsåtgärder enligt detaljplanen uppmärksammades att exploateringsavtalet som tecknats mellan staden och en av de privata fastighetsägarna, Trust Real Estate AB, saknade skrivelse om överlåtelse av mark inom Hägersten 1:1. Berört markområde som ägs av staden är i detaljplanen planlagd som kvartersmark och ska regleras in i bolagets fastighet Hägersten 2:3.

Staden och Trust Real Estate AB har därför upprättat ett tilläggsavtal till exploateringsavtal som hanterar ersättning för dels tidigare överenskommen marköverlåtelse samt tillkommande tillskottsmarksförsäljning. I övrigt gäller villkoren i tidigare tecknat exploateringsavtal.

Bakgrund till tilläggsavtal till exploateringsavtalet

Detaljplanen (Dp 2010-16649) för Hägersten 2:6 mfl inom Henriksbergs verksamhetsområde i Hägersten antogs i kommunfullmäktige 2021-05-03, se Figur 1 för illustration över planförslaget. Planen syftar till att möjliggöra för uppförande av ca 210 nya bostäder, ca 30 vårdplatser i rehabiliteringsboende, viss fortsatt användning som verksamhetsområde, samt att bredda och rusta upp den allmänna strandpromenaden. Planen har överklagats och inte vunnit laga kraft än.



Figur 1 - Illustration av detaljplan Dp 2010-16649

Fastigheterna inom planområdet ägs till större delen av privata aktörer. Övriga fastigheter inom planområdet, del av Hägersten 1:1, Hägersten 2:2 och Hägersten 2:22, ägs av staden. Se Figur 2 för illustration över befintlig fastighetsindelning inom planområdet



Figur 2 - Illustration över befintlig fastighetsindelning från utställningshandlingen av detaljplanen

Exploateringsnämnden beslutade 2021-02-18 att sälja de delar av Hägersten 2:22 och Hägersten 2:2 som är planlagda som kvartersmark inom planområdet till respektive befintlig fastighetsägare inom planområdet, samt gav kontoret i uppdrag att teckna avtal med aktörerna.

I samband med förberedelse inför de fastighetsbildningsåtgärder som föranleds av marköverlåtelseerna uppmärksammades det att viss mark som är planlagd som kvartersmark inom planområdet och som ägs av staden inte är upptaget i något exploateringsavtal. Markområdet omfattar ca 49 kvm inom fastighet Hägersten 1:1 i anslutning till Hägersten 2:3 som ägs av Trust Real Estate AB se område F i Figur 3. Tilläggsavtal till tidigare exploateringsavtal behöver därför tecknas.



Figur 3. Illustration över markområden som avses överlåtas som en konsekvens av den nya 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 planen med 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.

Exploateringsnämnden godkände förslag till exploateringsavtal 2021-02-18.

Stadsbyggnadsnämnden godkände planen 2021-03-11.

Kommunfullmäktige antog planen 2021-05-03.

Tillägg till exploateringsavtal

Tilläggsavtalet till exploateringsavtal ersätter tidigare skrivelse om marköverlåtelse och reglerar utöver tidigare beslutad tillskottsmarksförsäljning även de 49 kvm inom Hägersten 1:1 som Trust Real Estate AB förvärvar från staden. I sin helhet förvärvar bolaget ca 93 kvm tillskottsmark och den totala ersättningen uppgår till ca 2,6 mnkr varav ersättningen för de tillkommande 49 kvm inom Hägersten 1:1 är 1,3 mnkr.

I övrigt är det ursprungliga exploateringsavtalets villkor oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska förvärva tillkommande tillskottsmark för 19 840 kr per kvm ljus BTA för bostäder (prisläge oktober 2020). Expertrådet har godkänt ärendet 2020-12-10 (dnr E2017-04822).

De totala försäljningsinkomsterna för projektet i sin helhet uppgår till ca 15,8 mnkr och kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till exploateringsavtal inom Henriksbergs verksamhetsområde med Trust Real Estate AB