

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Tillägg till överenskommelse om exploatering med ByggVesta TT AB inom projekt Tenstaterrassen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med ByggVesta TT AB.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. avdelningschef

Kristian Ekbohm
T.f. enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Staden och ByggVesta TT AB (nedan kallat Bolaget) tecknade en överenskommelse om exploatering 2022-11-15 inom projekt Tenstaterrassen. Som en del i arbetet med Fokus Järva har Staden och Bolaget har kommit överens om ändringar av och tillägg till den överenskommelsen.

Tillägget omfattar ändring av upplåtelseform från bostadsrätter till hyresrätter och ändrade tillträden. Tillägget hanterar även att Bolaget ska bygga ett antal större lägenheter, delvis erbjuda lägenheter till Järvabor, användning av Järvaanknuten arbetskraft i bygget av husen på Tenstaterrassen samt tydliggörandet av tidpunkter för byggstartar.

Tillägget påverkar inte ekonomin i projektet i någon större utsträckning. Dock så innebär det tidigarelagda tillträdet en mindre förbättring. Markpriset har i och med byte av upplåtelseform omförhandlats. Om Stadens intäkter kommer att öka beror av Bolagets omräkningstal som bestäms i bygglovsskedet.

Bakgrund

Övergripande målsättningar för Fokus Järva

Fokus Järva är samlat ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av ca 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner tillhörighet.

Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden; stadsutveckling och stadsmiljö, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet, civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Järva är enligt målbilden en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och

identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

Tenstaterrassen

Staden och Bolaget tecknade en överenskommelse om exploatering 2022-11-15 inom projekt Tenstaterrassen i vilken parterna var överens om att Bolaget skulle upplåta fyra av sina sex hus för bostadsrätter.

Att hålla uppe byggtakten är en viktig del av Fokus Järva. För att uppfylla detta har Staden och Bolaget i projekt Tenstaterrassen diskuterat och kommit överens om nedan tillägg till den i november 2022 tecknade överenskommelsen.

Tillägget

Tillägget omfattar både ändringar av överenskommelsen och tillägg till den:

Ändringar:

- Upplåtelseformen för husen på Fastighet 3, Fastighet 4, Fastighet 5 och Fastighet 6 ändras från bostadsrätter till hyresrätter, med nytt pris för marken, se nedan.
- Bolaget ska tillträda Fastighet 3 i december 2023 istället för maj 2025.
- Bolaget ska tillträda Fastighet 4 i november 2024 istället för maj 2025.

I och med ändringen från bostadsrätter till hyresrätter har en ny värdering tagits fram. Priset på bostadsmark är 5 750 kronor per m² ljus BTA och är baserat på ett omräkningstal (=BOA/ljus BTA) om 0,79. För det fall omräkningstalet är lägre i de beviljade bygglovshandlingarna ska priset till och med omräkningstal 0,73 minska enligt följande tabell:

Omräkningstal (BOA/ljus BTA)	Kr/ljus BTA (Värdetidpunkt april 2023)
0,79	5750
0,78	5250
0,77	4750
0,76	4250
0,75	3750
0,74	3250
≤0,73	2750

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-06-01 (dnr E2023-01969).

Tillägg:

- *Stora lägenheter*
Bolaget ska i sitt lägenhetsbestånd inom Tenstaterrassen bygga minst sex lägenheter med 4 rum och kök och minst 16 lägenheter med 5 rum och kök.
- *Förmedling av lägenheter*
En tredjedel av lägenheterna ska i första hand erbjudas till personer som redan bor i Järva (stadsdelsområdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta).
- *Lokal arbetskraft i byggprocessen*
Bolaget ska i byggprocessen för Tenstaterrassen använda arbetskraft som bor eller har företag i Järva (stadsdelsområdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta).
- *Byggstart*
I överenskommelsen finns inget angivet om byggstart för husen. Då det är viktigt att hålla uppe byggtakten har tidpunkt för byggstarts skrivits in i tillägget. Bolaget ska starta byggnationen av husen på Fastighet 1 och Fastighet 2 under 2023. Bolaget ska starta byggnationen av huset på Fastighet 3 senast under augusti 2024. Bolaget ska starta

byggnationen av husen på Fastighet 4, Fastighet 5 och Fastighet 6 i november 2024. Om Staden och Bolaget kommer överens om det kan byggstart ske tidigare.

Ekonomi

Tillägget påverkar inte ekonomin i projektet i någon större utsträckning. Dock så innebär det tidigarelagda tillträdet en mindre förbättring.

Markpriset har i och med byte av upplåtelseform omförhandlats. Markpriset och Stadens intäkter beror av Bolagets omräkningstal enligt ovan i tabell. Omräkningstalet bestäms först i bygglovsskedet.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret har gjort bedömningen att villkoren i tillägget är skäliga och ligger i linje med Fokus Järva. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner tillägget.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till överenskommelse om exploatering med ByggVesta TT AB (ej undertecknad version)