

**Handläggare**  
Monica Almquist  
08-508 262 52

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-08-22

## **Tillägg till exploateringsavtal för Primus 1 mm på Lilla Essingen med bostadsrättsföreningarna Primus Park 1, Primus Brygga, Primus Port, Primusterassen, Vinkelhuset och Fotogenköket 1 samt Oscar Properties Holding AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till exploateringsavtal för Primus 1 mm med Bostadsrättsföreningarna Primus Park 1, Primus Brygga, Primus Port, Primusterassen, Vinkelhuset och Fotogenköket 1 samt Oscar Properties Holding AB och föreslår att kommunfullmäktige godkänner detta.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Matilda Lewis  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 52  
Växel 08-508 276 00  
monica.almquist@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Ärendet gäller ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet för fastigheten Primus 1 på Lilla Essingen. Tilläggsavtalets

huvudsyfte är att dela upp ansvaret i det tecknade exploateringsavtalet mellan de nuvarande ägarna av exploateringsområdet.

Detaljplanen för Primus 1 innehåller cirka 650 lägenheter, kommersiella lokaler, en förskola med åtta avdelningar och ett LSS-boende. Primus 1 har bytt ägare och nu delats upp i flera fastigheter som fått bostadsrättsföreningar som ägare.

Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut för projektet Primus 2018-01-29. I det ärendet ingick ett exploateringsavtal för bostäder inom Primus 1 med Vasakronan Fastigheter AB samt Oscar Properties Holding AB.

Oscar Properties har i december 2021 sålt sin del av projektet på enskild mark till Peab Bostad AB (cirka 390 lägenheter) och till Patriam AB (cirka 65 lägenheter). Sedan dess har också marken styckats och bostadsrättsföreningar tillträtt som ägare av de nya fastigheterna. Vid försäljningen har exploateringsavtalet inte följt med till bostadsrättsföreningarna.

Kontoret anser att exploateringsavtalet ska ligga hos den som äger respektive fastighet.

Tilläggsavtalet som upprättats innebär att det blir tydligare vem som har ansvar för genomförandet. Avtalet innefattar också en borgensförbindelse för Peab, förändring av vitena så att vitet bara gäller det som påverkar stadens utbyggnad och ett antal mindre justeringar.

## Bakgrund till tillägg till exploateringsavtal för Primus 1 mm



Peabs föreningar blå ring, Patriams föreningar röd ring, Primustorget och Termostorget grön stjärna

Det övergripande målet med projektet Primus är att skapa bostäder och tystare parkområden på västra sidan om Essingeleden, på Lilla Essingen.

Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut för projektet Primus den 8 mars 2018, vilket visade ett positivt resultat för projektet. I det ärendet ingick ett exploateringsavtal för bostäder inom Primus 1 med Vasakronan Fastigheter AB samt Oscar Properties Holding AB. Oscar Properties Holding AB övertog fastigheten Primus 1 i samband med att detaljplanen vann laga kraft.

Detaljplanen för Primus 1 mm, DP 2006-08100, vann laga kraft 2018-06-29. Detaljplanen innehåller cirka 650 lägenheter, kommersiella lokaler, en förskola med 8 avdelningar och ett LSS-boende. Primus 1 har bytt ägare och nu delats upp i flera fastigheter som fått bostadsrättsföreningar som ägare.

Oscar Properties har i december 2021 sålt sin del av projektet på enskild mark till Peab bostad AB (cirka 390 lägenheter) och till Patriam AB (cirka 65 lägenheter).

## Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2018-01-29 om ärendet ”Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Lilla Essingen 1:11 inklusive option inom fastigheten Ulvsunda 1:1 på Lilla Essingen med Wästbygg projektutveckling i Stockholm AB; Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheten Primus 1 med Vasakronan Fastigheter AB; Genomförandebeslut”.

Detaljplanen för Primus 1 mm, DP 2016-01467, vann laga kraft 2018-06-29.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-28 om ärendet ”Tilläggsavtal till exploateringsavtal med Oscar Properties avseende Primus 1”. Ärendet innebar en möjlighet för Oscar Properties att utreda ett bevarande av befintliga byggnader.

## Tilläggsavtal

Vid försäljningen från Oscar Properties har inte exploateringsavtalet följt med till de bostadsrättsföreningar som äger fastigheterna Primuslampan 1 och 2, Primus 2, 3 och 4 (kontrolleras av Peab bostad AB nedan kallade Peabs föreningar), Gasolköket 1 och Fotogenlyktan 1 (kontrolleras av Patriam AB nedan kallade Patriams föreningar). Ansvaret för bland annat viten ligger kvar hos Oscar Properties Holding AB. Kontoret anser att exploateringsavtalet ska ligga hos den som äger respektive fastighet.

Ett tilläggsavtal har därför upprättats med följande sex parter:

Peab Bostads föreningar:

- Bostadsrättsföreningen Primus Brygga äger fastigheterna Primuslampan 1 och 2
- Bostadsrättsföreningen Primus Port äger Primus 2
- Bostadsrättsföreningen Primusterassen äger Primus 3 och 4

Patriams föreningar:

- Bostadsrättsföreningen Primus Park 1/Bostadsrättsföreningen Fotogenköket 1 äger fastigheten Fotogenköket 1

- Bostadsrättsföreningen Vinkelhuset äger fastigheten  
Gasolköket 1  
Oscar Properties Holding AB

Tilläggsavtalet innebär ett antal förändringar av exploateringsavtalet, såsom:

- De olika bostadsrättsföreningarna tar ansvar för exploateringsavtalet i del som berör respektive fastighet.
- Oscar Properties Holding AB:s solidariska ansvar enligt § 1.3 i exploateringsavtalet stryks.
- Bostadsrättsföreningen Primusterassen ska tillse att en gångpassage ordnas för boende och tredje man via Primustorget och Termstorget vid första inflytt i fastigheterna längs torgytorna, se figur sid 3.
- Färdigställandet av Primustorget och Termstorget som åligger Bostadsrättsföreningen Primusterassen ska vara iordningställda och överlämnade till staden senast när inflyttning har skett i alla bostäderna längs torgen.

Enligt exploateringsavtalet så gäller följande viten:

- Bolaget förbinder sig vid vite av 50 miljoner kronor, i penningvärde 2017-09-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfört den bebyggelse som följer av Detaljplanen. Anledningen till detta är att denna bebyggelse fungerar som bullerdämpning för övrig bebyggelse inom bostadsområdet.
- Bolaget förbinder sig vid vite av 50 miljoner kronor, i penningvärde 2017-09-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfört gemensamt garage enligt § 2.4.2.
- Bolaget förbinder sig vid vite av 50 miljoner kronor, i penningvärde 2017-09-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt övriga åtaganden enligt denna överenskommelse, som är nödvändiga för att Staden ska kunna bygga allmänplats mark.
- Bolaget förbinder sig vid vite av 50 miljoner kronor, i penningvärde 2017-09-01, att övriga åtaganden enligt

denna överenskommelse ska vara uppfyllda senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Vitena enligt ovan stryks på grund av att staden inte kan ställa krav på byggande på enskild mark. Det ska bildas en gemensamhetsanläggning för det gemensamma garaget och som ansvarar för att det byggs.

Nytt vite om 20 miljoner kronor för Peabs föreningar och 5 miljoner kronor för Patriams föreningar finns inskrivet som innebär att föreningarna ska göra det möjligt för staden att bygga klart allmän platsmark senast 2028-06-29.

Peab AB har tecknat en borgensförbindelse för Peabs föreningar.

I övrigt har mindre ändringar gjorts.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Tilläggsavtalet innebär att det blir tydligare vem som har ansvar för genomförandet enligt det ursprungliga exploateringsavtalet så att genomförandet av projektet kan fortsätta.

### **Bilagor**

1. Tillägg till exploateringsavtal  
(borgensförbindelsen biläggs inte)