

Handläggare
Philip Feng
08-508 876 73

Till
Exploateringsnämnden
2024-04-24

Tillägg till överenskommelse om exploatering med Bostadsrättsföreningen Highway (Titania Fastighetsholding AB) inom projektet Bjurbäcken

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna tillägg till överenskommelse om exploatering med Bostadsrättsföreningen Highway.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Kristian Ekbom
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanen i projektet Bjurbäcken, som ligger vid Bjursåtragatan i stadsdelen Rågsved, vann laga kraft i april 2020 och överenskommelse om exploatering tecknades med Keywee Rågsved AB. I januari 2022 köptes Keywee Rågsved AB upp av Titania Fastighetsholding AB och sedan april 2023 ägs fastigheten Bjurbäcken 11 av Bostadsrättsföreningen Highway (nedan kallat Bolaget). Byggnation i projektet som omfattar 220 bostäder påbörjades under hösten 2023 och väntas vara

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 73
Växel 08-508 276 00
philip.feng@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

färdigställt till sommaren 2025. Bostäderna ska enligt den tecknade överenskommelsen upplåtas med bostadsrätt.

På grund av svårigheter att sälja bostadsrätter i den rådande marknaden har Titania önskat att få ändra upplåtelseformen till hyresrätt, där de förvaltar fastigheten i egen regi. Staden och Bolaget har kommit överens om ett förslag till tillägg till överenskommelse om exploatering. Tilläggsavtalet innebär att bostäderna får ändrad upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt, samt att Titania Fastighetsholding AB blir solidariskt ansvarig för samtliga åtaganden och förpliktelser i överenskommelsen. Tillägget innebär även att Bolaget kommer följa de allmännyttiga bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäster, anställa lokal arbetskraft i Rågsved för fastighetsskötsel av Bjurbäcken 11 och åta sig att medverka till ökad trygghet i Rågsved.

Tilläggsavtalet påverkar inte ekonomin i projektet då staden redan har sålt fastigheten.

Bakgrund

I projektet Bjurbäcken markanvisades AB Stockholmshem för 120 lägenheter i hyresrätt och Keywee AB för 220 lägenheter i bostadsrätt. Projektet ingår i Fokus Hagsätra Rågsved.



Bjurbäcken 11 markerad med röd streckad linje.

Detaljplanen vann laga kraft 2020-04-21. Fastighetsbildning genomfördes i juni 2022, där fastigheterna Bjurbäcken 10 (AB

Stockholmshems markanvisade område) respektive Bjurbäcken 11 (Keywee AB:s markanvisade område) bildades.

I samband med tecknande av överenskommelse om exploatering i april 2020 övergick markanvisningen från Keywee AB till Keywee Rågsved AB, som var ett helägt dotterbolag till Keywee AB. Keywee AB står som solidariskt ansvarig för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i överenskommelsen.

Titania Fastighetsholding AB förvärvade Keywee Rågsved AB av Keywee AB i januari 2020. Ett år efter det så förvärvade Keywee Rågsved AB fastigheten Bjurbäcken 11 från staden för cirka 82 miljoner. Därefter överlåter Keywee Rågsved AB fastigheten Bjurbäcken 11 till Bolaget.

Bostäderna byggstartades under hösten 2023 och är till stor del färdigbyggda och väntas vara inflyttningsklara till sommaren 2025.

Bolaget har skapats av Titania Fastighetsholding AB med syfte att bygga bostadsrätter. På grund av det rådande marknadsläget ser Titania dock svårigheter att sälja bostadsrätter och vill istället omvandla Bolaget till en ekonomisk förening som upplåter hyresrätter som Titania planerar att förvalta i egen regi.

Stadens investeringar i projektet

Exploateringskontoret har i projektet genomfört ledningsomläggningar och i samband med det byggt en ny kvartersgata som ligger mellan fastigheterna Bjurbäcken 10 och 11. Som grönkompensation har en naturlekplats anlagts väster om bebyggelserna. Återstående arbeten omfattar finplanering av del av Bjursätragatan som ligger vid Bjurbäcken 10 och 11 samt anläggning av en trappa som leder till naturlekplatsen.

Tidigare beslut

2017-04-06 Exploateringsnämnden
Inriktningsbeslut och markanvisning till Keywee AB
samt AB Stockholmshem (Dnr E2017-00276).

2017-06-15 Stadsbyggnadsnämnden
Start-PM för detaljplanläggning av Bjurbäcken

- 2019-04-25 Exploateringsnämnden
Reviderat inriktningsbeslut (Dnr E2017-00276).
- 2020-03-23 Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut projekt Bjurbäcken
(Dnr KS 2019/1756)
- 2020-03-23 Kommunfullmäktige
Antagande detaljplan för kvarter Bjurbäcken
(Dnr KS 2019/1844)
- 2021-12-13 Kommunfullmäktige
Reviderat genomförandebeslut projekt Bjurbäcken
(Dnr KS 2021/1092)

Tilläggsavtal

Staden har i dialog med Titania tagit fram ett förslag till tillägg till överenskommelse om exploatering. Tilläggsavtalet innehåller både ändringar och tillägg till överenskommelse om exploatering.

Ändringar:

- Upplåtelseformen för bostäderna i Bjurbäcken 11 ändras från bostadsrätt till hyresrätt.

Tillägg:

- Bolaget ska tillämpa likvärdiga regler för godkännande av hyresgäst som gäller för Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag. Bostadslägenheterna ska förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm, och Stockholms stads Bostadsförmedling AB. Detta innebär bland annat att minst 50 procent av lägenheterna ska förmedlas av Stockholm stads Bostadsförmedling AB.
- Bolaget ska anställa arbetskraft som bor i stadsdelen Rågsved.
- Bolaget ska medverka i arbetet med medborgardialog och ökad trygghet i Rågsved, exempelvis genom att ansöka om medlemskap i Rågsveds Fastighetsägarförening.
- Titania Fastighetsholding AB blir solidariskt ansvarig med Bolaget för fullgörandet av samtliga åtaganden och

förpliktelser i överenskommelse om exploatering och tilläggsavtal.

Kontorets sammanfattande bedömning

Med hänsyn taget till det rådande marknadsläget och svårigheter att sälja bostadsrätter samt att byggaktören utför en motprestation enligt tilläggsavtalet, är kontorets bedömning att en ändring av upplåtelseform är acceptabel. Nu färdigställs 220 bostäder i en vikande marknad, med bibehållen lönsamhet för staden, vilket bidrar positivt till utvecklingen i Rågsved.

Ambitionen att tillskapa fler bostadsrätter inom Fokus Hagsätra Rågsved kvarstår och det planeras för cirka 600 bostadsrätter i kommande projekt, men möjligheten att bygga bostadsrätter beror alltså på hur den lokala efterfrågan i området utvecklas.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till överenskommelse om exploatering med Bostadsrättsföreningen Highway