

Handläggare
Milan Sofipour
08-508 264 26

Till
Exploateringsnämnden
2025-09-25

Tillägg till överenskommelse om exploatering med Matstaden Fastighetsutveckling AB och Svenska Hem i Bromma AB inom fastigheterna Kalvfilén 1-2

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med Matstaden Fastighetsutveckling AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Maria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Staden och Matstaden Fastighetsutveckling AB, vilket är ett helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma, har 13 juni 2023 ingått en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarter M inom etapp 1 i Slakthusområdet.

Med anledning av nuvarande ekonomiska marknadsförutsättningar och utmaningen att sälja nyproducerade

bostadsrätter, har Svenska Hem inte haft möjlighet att tillträda enligt gällande tidplan. En villkorad förskjutning av tillträdet har därför överenskommits genom tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering. Svenska Hem har också, med syfte att möjliggöra byggstart, dels önskat en möjlighet att ändra upplåtelseform för bostäderna och dels önskat en möjlighet att inrymma vårdboende i projektet. Tilläggsavtalet reglerar även dessa villkor.

Utöver ovan villkor reglerar tilläggsavtalet att staden har rätt att ta ut tilläggsköpeskillning vid en, vid tillfället för bygglov, ökad andel ljus BTA i projektet.

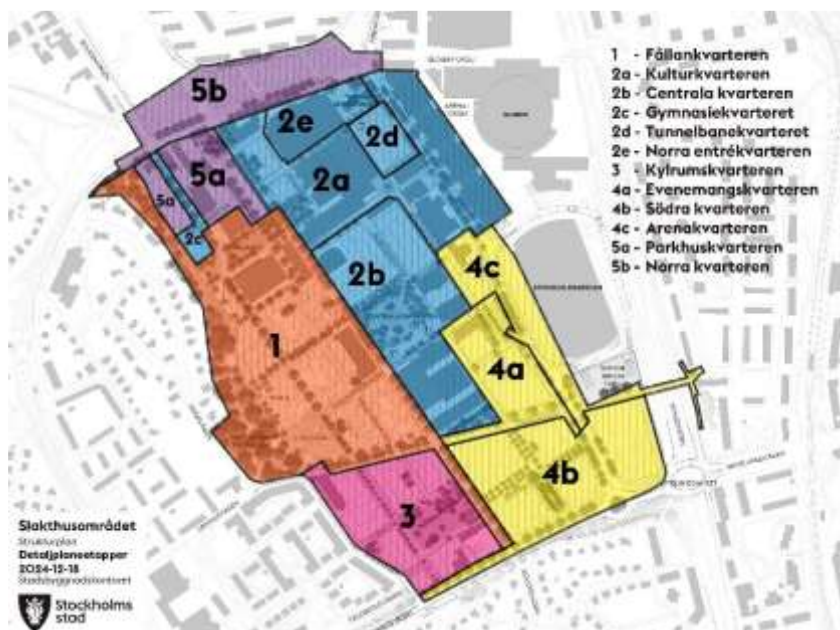
I övrigt påverkas inte stadens ekonomi i projektet av tillägget.

Kontoret är positivt till innehållet i tilläggsavtalet som bidrar till att möjliggöra att projektet bidrar till fler av nämndens mål i budgeten, bland annat fler byggstartade bostäder.

Bakgrund

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen som beräknas vara färdigställd runt 2033. Området är indelat i flera etapper och första inflytt för bostäder är beräknad till 2026.

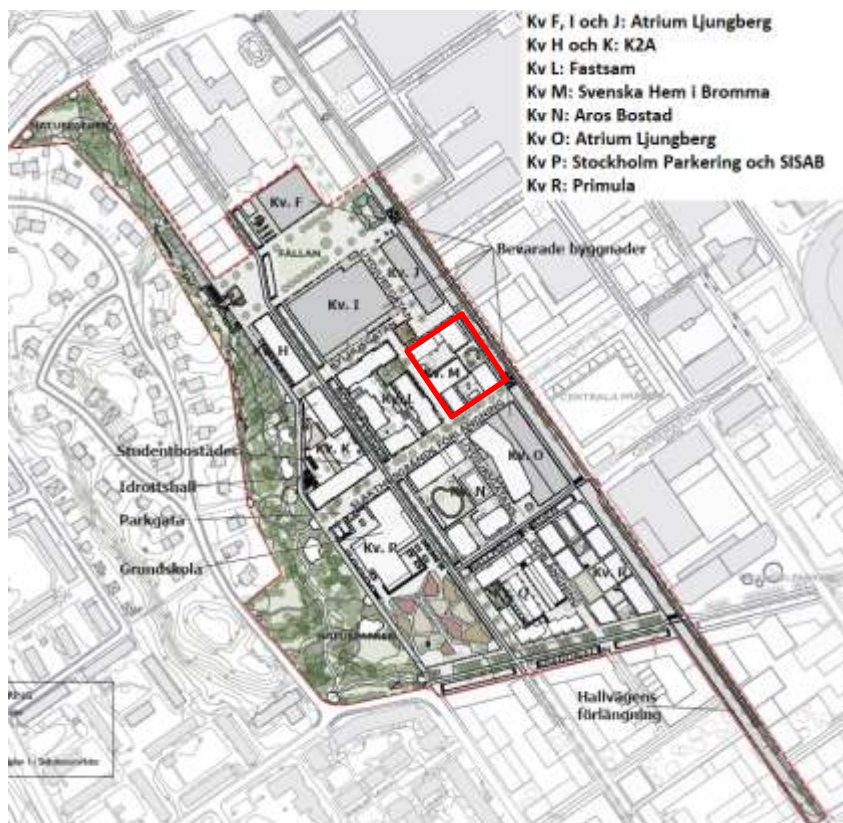
Detaljplaneområdet för etapp 1 vann laga kraft 11 maj 2021 och medger byggrätter om cirka 62 000 kvadratmeter ljus BTA bostad, varav cirka 55 procent för hyresrättsbebyggelse och 45 procent för bostadsrättsbebyggelse. Sammantaget planeras för tolv kvarter innehållandes cirka 900 bostäder uppföras i etappen, varav cirka 250 är student-/forskarbostäder.



Etappindelning i Slakthusområdet. Etapp 1 markerad med orange.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen cirka 23 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel, en grundskola, F-9, för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker och fyra mindre parker, så kallade fickparker.

Staden och Matstaden Fastighetsutveckling AB, vilket är ett helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma, har 13 juni 2023 ingått en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarter M, nedan rödmarkerat. Överenskommelsen reglerar ett pris för marken om 30 000 kronor per ljus BTA för bostäder och 8 000 kronor per ljus BTA för lokaler i bottenvåning, se tjänsteutlåtande från 20 januari 2023 (Dnr 2017-02045).



Etapp 1 i Slakthusområdet. Aktuellt tilläggsavtal avser kvarter M i det rödmarkerade området.

Stadens färdigställande av lednings- och gatuarbeten inom omgivande allmän platsmark har varit en förutsättning för att tillträde till kvartersmarken ska kunna ske. Tillträde till fastigheten har därför i överenskommelse om exploatering knutits till stadens huvudtidplan. Initialt bestämdes tillträdesdagen i huvudtidplanen till den 1 juni 2024 men tillträdet har senare förskjutits till 27 juni 2025 på grund av förseningar i stadens entreprenad.

Med anledning av nuvarande ekonomiska marknadsförutsättningar och utmaningen att sälja nyproducerade bostadsrätter, har Svenska Hem dels önskat en möjlighet att inrymma vårdboende i projektet och dels att upplåtelseformen kan ändras till att också inrymma hyresrätter.

Behovet av anpassade bostäder för äldre kommer att öka kraftigt under de kommande decennierna. Kontoret ser därför positivt på att ett vård- och omsorgsboende skulle kunna uppföras på platsen, som ett led i att säkerställa att behoven möts. En villkorad förskjutning av tillträdet föreslås som följd av detta

genom tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering.

Tillägg till överenskommelse om exploatering

Tillägget omfattar både ändringar av överenskommelsen och tillägg till den:

Ändring

- Ändring av upplåtelseform. Överenskommelsen reglerar byggnation av bostadsrätter. Tilläggsavtalet medger även upplåtelseformen hyresrätter samt möjligheten att inrymma vårdboende.
- Ändring av tillträdestid. Bolaget ska tillträda fastigheterna senast 31 mars 2026. Om bolaget skriftligen begär tillträde vid ett tidigare datum ska staden skriftligen bekräfta att så kan ske.

Tillägg

- Svenska Hem ska betala en ersättning till staden motsvarande dröjsmålsränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen för tiden från, den i huvudtidplanen bestämda tillträdesdagen, 27 juni 2025 till den dag då köpeskillning erläggs, senast 31 mars 2026. Beloppet utgör inte en del av köpeskillningen och ska betalas senast på tillträdesdagen.
- En kontrollmätning av bolagets redovisade antal kvadratmeter ljus BTA. En tilläggsköpeskillning tillfaller staden om antalet redovisade kvadratmeter ljus BTA vid bygglov överstiger det antal kvadratmeter ljus BTA som redovisades i samband med tillträdet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det senarelagda tillträdet innebär att erläggandet av köpeskillningen förskjuts i tiden. För detta kompenseras staden genom ersättning i form av dröjsmålsränta.

En tilläggsköpeskillning tillfaller staden om ovan redovisade kontrollmätning av antalet redovisade kvadratmeter ljus BTA vid bygglov överstiger det antal kvadratmeter ljus BTA som redovisades i samband med tecknande av överenskommelsen.

I övrigt påverkas inte stadens ekonomi i projektet av tilläggsavtalet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har gjort bedömningen att villkoren i tilläggsavtalet är skäliga och ligger i linje med kontorets budgetuppdrag. Innehållet i tilläggsavtalet möjliggör att projektet kan bidra i arbetet med att möta ett ökat behov av anpassade bostäder för äldre.

Byggnationen ger även en bättre översikt av projektet tidsplanemässigt vilket underlättar planeringen av stadens fortsatta arbeten inom allmän platsmark. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtalet.

Slut

Bilaga

1. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för kvarter M inom etapp 1 i Slakthusområdet