

Handläggare
Madeleine Persson
08-508 876 06

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Tillägg 2 till överenskommelse om exploatering med ByggVesta TT AB inom projekt Tenstaterrassen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner Tillägg 2 till överenskommelse om exploatering med ByggVesta TT AB.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller justeringar av avtal för att reglera genomförandet av byggnation av bostäder på Tenstaterrassen i Tensta. På grund av tekniska utmaningar kan byggnation inte göras i enlighet med tidigare avtal.

Staden och ByggVesta TT AB (nedan kallat ByggVesta) tecknade i november 2022 en överenskommelse om exploatering inom projekt Tenstaterrassen och ett tillägg till överenskommelsen i augusti 2023.

På grund av tekniska utmaningar inom planerad exploatering inom två av ByggVestas sex planerade byggrätter, som innebär att dessa inte kan bebyggas, tecknas ett nytt tillägg till överenskommelse om exploatering. Detta tillägg omfattar i huvudsak dödning av två tomträtter och att två av de fastigheter

som skulle överlåtas till ByggVesta genom försäljning istället upplåts med tomträtt, och konsekvenserna därav.

Ekonomi i projektet påverkas genom att inkomsterna minskar med 13,7 miljoner kronor. Utgifterna påverkas inte av det nya tillägget.

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.

Tidigare beslut

<u>Datum</u>	<u>Diarienummer</u>	<u>Kommentar</u>
SBN 2009-01-23		Godkännande av start-PM.
ExplN 2009-04-23	E2007-511-01300	Inriktningsbeslut. Markanvisning till Bouwfunds-Veidekke AB.
ExplN 2016-02-04	E2015-03786	Markanvisning till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB samt till Svenska Vårdbyggen AB.
SBN 2016-04-28		Godkännande av nytt start-PM.
SBN 2020-02-20	2015-17071	Godkännande av detaljplan i SBN och antagande i KF.
KF 2022-10-03		
ExplN 2022-05-12	E2022-01657	Genomförandebeslut. Markanvisning till och överenskommelse om exploatering med ByggVesta TT AB.
KF 2022-10-03		Överenskommelse om exploatering med Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB.
ExplN 2023-06-08	E2023-01788	Tillägg till överenskommelse om exploatering med ByggVesta TT AB.

Tenstaterrassen

Staden och ByggVesta tecknade i november 2022 en överenskommelse om exploatering inom projekt Tenstaterrassen för genomförandet av projektet, nedan kallad Överenskommelsen. I enlighet med Överenskommelsen skulle ByggVesta uppföra sex bostadshus. I augusti 2023 tecknades ett tillägg till Överenskommelsen, nedan kallat Tillägg 1. Tillägg 1 omfattade bland annat ändring av upplåtelseform från

bostadsrätter till hyresrätter och ändrade tillträden, krav på att ByggVesta skulle bygga ett antal större lägenheter och tydliggörandet av tidpunkter för byggstartar.

Under projektets gång har det visat sig att det på grund av tekniska utmaningar i planerad exploatering inom fastigheterna Västra Tenstaterrassen 1 och 2, se bilaga 2, inte är möjligt att bebygga dessa fastigheter så som det var tänkt. Med anledning av detta tecknas ett nytt tilläggsavtal, nedan kallat Tillägg 2.

Tillägg 2

Tillägg 2 omfattar i huvudsak dödning av två tomträtter och att två av de fastigheter som skulle överlätas till ByggVesta genom försäljning istället upplåts med tomträtt, och konsekvenserna därav.

Upphörande och dödning av tomträtter

I enlighet med Överenskommelsen upplät Staden Västra Tenstaterrassen 1 och Västra Tenstaterrassen 2 med tomträtt åt ByggVesta. Med anledning av att dessa fastigheter inte kan bebyggas ska de två tomträtterna upphöra och dödas. Erlagd tomträttsavgäld kommer inte att återbetalas.

Till följd av upphörandet har parterna kommit överens om ändringar av och tillägg till Överenskommelsen samt ändring av Tillägg 1.

Ändringar:

- Östra Tenstaterrassen 2 och Östra Tenstaterrassen 3, se bilaga 2, upplåts med tomträtt istället för att överlätas genom försäljning.
- I och med att Västra Tenstaterrassen 1 och Västra Tenstaterrassen 2 inte bebyggs och att kommunfullmäktige i december 2025 beslutat om nya parkeringstal, finns inte längre behovet av att uppföra garage. ByggVesta ges därmed möjlighet att bygga markparkering istället för garage inom de två byggrätterna för parkering.
- Vitena minskas för att spegla exploateringen.

- ByggVesta skulle tillträtt numera Östra Tenstaterrassen 1 i november 2024, vilket inte skett. Tillträde ska nu ske snarast efter undertecknandet av Tillägg 2. Någon dröjsmålsränta har inte utgått och ska inte utgå då förseningen varit kopplad till planerad exploatering inom Västra Tenstaterrassen 1 och 2.
- ByggVesta har åtagit sig att bygga ett visst antal stora lägenheter. I och med att två fastigheter inte bebyggs minskas det totala antalet lägenheter. Antalet stora lägenheter minskas därför proportionerligt med minskningen av det totala antalet lägenheter.
- I och med de tekniska utmaningarna har ByggVesta inte haft möjlighet att starta någon byggnation. Tiden för byggstart ändras därför och produktionen ska nu påbörjas omkring Q1/Q2 2027.

Tillägg:

- Som en följd av ByggVestas bygg- och anläggningsarbeten på Västra Tenstaterrassen 3 och Östra Tenstaterrassen 1–3 ansvarar ByggVesta för och bekostar de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom området mellan Västra Tenstaterrassen 3 och Östra Tenstaterrassen 1.

Ekonomi

I och med att tomträtterna för Västra Tenstaterrassen 1 och 2 dödas uteblir framtida avgäld. Avgäldsunderlaget för dessa fastigheter var i genomförandebeslutet cirka 4,2 miljoner kronor.

Med anledning av att Östra Tenstaterrassen 2 och 3 upplåts med tomträtt istället för att överlåtas minskas stadens inkomst med cirka 9,5 miljoner kronor.

Totalt minskas inkomsterna med cirka 13,7 miljoner kronor. Utgifterna påverkas inte av Tillägg 2.

I nedanstående tabell redovisas de ekonomiska skillnaderna som föranletts av Tillägg 2:

	<u>Innan Tillägg 2</u>	<u>Med Tillägg 2</u>
Nettonuvärde*	-131 mnkr	-143 mnkr
Täckningsgrad*	42 %	35 %
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	-444 mnkr	-552 mnkr

*Inkl. tidigare nedlagda inkomster och utgifter.

Kontorets sammanfattande bedömning

De tekniska utmaningarna, som är anledningen till projektets minskade inkomster, har framkommit efter genomförandebeslutet och inte kunnat förutses. Av denna anledning ser kontoret positivt på att avtalen kunnat omförhandlas och att byggnation inom resterande fastigheter fortfarande kan genomföras.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner Tillägg 2.

Slut

Bilagor

1. Tillägg 2 till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive marköverlåtelse inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelarna Tensta och Akalla
2. Fastigheterna som berörs av Tillägg 2.