

Handläggare
Johanna Andersson
08-508 868 94**Till**
Exploateringsnämnden
2026-09-24

Tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom fastigheten Titanet 1 i Grimsta med AB Borätt och ByggVesta Projekt 1 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Titanet 1 rörande byte av avtalspart med mera enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 94
Växel 08-508 276 00
johanna.andersson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller ett tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering för bostäder med AB Borätt (nedan Borätt) och ByggVesta Projekt 1 AB (nedan Bolaget) inom fastigheten Titanet 1 i Grimsta.

För fastigheten gäller sedan 2022 en detaljplan som möjliggör flerbostadshus mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen. Under 2021 tecknade staden och Borätt överenskommelse om exploatering avseende cirka 70 bostadsrätter inom Titanet 1 och Borätt har tillträtt fastigheten. Borätt har inte kunnat genomföra projektet med bostadsrätter och har överlåtit fastigheten till Bolaget. Med anledning av detta tecknas tilläggsavtal för att byta part i överenskommelse om exploatering.

Kontorets samlade bedömning är att föreslaget tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering kan godtas.

Bakgrund till tilläggsavtalet

Borätt fick den 4 februari 2016 markanvisning för bostadsrätter inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Grimsta. Området är inte bebyggt och består av gräsbevuxen mark med enstaka träd. Under 2022 vann en ny detaljplan för området laga kraft som möjliggör flerbostadshusbebyggelse i fem till sex våningar och garage i suterräng mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen.



Projektets läge i Grimsta.

Borätt och staden tecknade överenskommelse om exploatering den 7 oktober 2021 avseende cirka 70 bostadsrätter inom del av fastigheten Grimsta 1:2 (numera Titanet 1). Borätt har betalat köpeskilling och tillträtt fastigheten.

Borätt har säljstartat bostadsrätter inom projektet men inte lyckats sälja i sådan omfattning att de kunnat byggstarta. Då Borätt inte haft möjlighet att genomföra projektet med bostadsrätter så har de överlåtit fastigheten Titanet 1 till Bolaget.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som har betydelse för exploateringen inom Titanet 1:

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2016-02-04	ExplN	Markanvisning av bostäder till AB Borätt och inriktningsbeslut (E2015-03736)
2017-09-21	SBN	Godkännande av start-PM
2019-11-14	ExplN	Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till AB Borätt (E2015-03736)
2021-10-18	KF	Antagande av detaljplan för del av Grimsta 1:2 vid Grimstagatan
2022-02-17	ExplN (delegation)	Genomförandebeslut (E2022-00306)
2025-04-24	ExplN (delegation)	Reviderat genomförandebeslut (E2025-00727)

Tilläggsavtal 2 till överenskommelse om exploatering

Tilläggsavtalet reglerar att Bolaget övertar rollen som part i överenskommelse om exploatering istället för Borätt. Bolaget är ett helägt dotterbolag till ByggVesta AB. ByggVesta AB har ställt ut en borgensförbindelse och svarar solidariskt gentemot staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt överenskommelsen om exploatering.

Tilläggsavtalet reglerar också att byggaktören vid beräkning av parkeringstal får använda stadens nya riktlinjer för mobilitet och parkering för nyproduktion.

Genomförandetiden, alltså tidsfristen inom vilken byggaktörens åtaganden enligt avtalet ska vara uppfyllda, förlängs med drygt tre år till den 30 juni 2031.

Ekonomiska konsekvenser för staden

En bedömning av ByggVesta AB-koncernens ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts med avseende bland annat på finansiell situation, genomförandeförmåga och projekterfarenhet. Mot bakgrund av att ByggVesta AB ställer ut borgen för projektbolagets åtaganden bedöms Bolaget vara en lämplig motpart i den aktuella överenskommelsen.

Stadens utgifter i projektet påverkas inte direkt av detta tilläggsavtal men kan förändras i mindre omfattning beroende på när i tiden utgifterna faller ut. Stadens inkomster påverkas inte av tilläggsavtalet då marken redan har sålts.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart runt årsskiftet 2027/2028 och första inflyttning bedöms till kvartal 4 år 2029.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att Bolaget träder in som part i överenskommelse om exploatering vilket möjliggör att fler bostäder byggstartas och att fler bostadsrätter tillskapas i Grimsta där bostadsbeståndet domineras av hyresrätter.

Att byggaktören ges möjlighet att utgå från de nya parkeringsriktlinjerna är en avtalsförändring som inte påverkar utformningen av allmän platsmark eller får andra negativa konsekvenser för staden.

Slut