



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

Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för fastigheten Primus 1 m.m. med bostadsrättsföreningarna Primus Park 1, Primus Brygga, Primus Port, Primusterassen, Vinkelhuset och Fotogenköket 1 samt Oscar Properties Holding AB i enlighet med bilaga till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

År 2018 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för exploateringsprojektet Primus på Lilla Essingen. Detaljplanen möjliggör cirka 650 lägenheter, varav cirka 490 inom fastigheten Primus 1. I samband med genomförandebeslutet den 29 januari 2018 (Dnr 123-1633/2017) beslutade kommunfullmäktige även att godkänna exploateringsavtal för bostäder inom Primus 1.

Oscar Properties sålde år 2021 sin del av projektet till Peab Bostad AB och Patriam AB. Sedan dess har marken styckats i sju fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar som kontrolleras av de två bolagen. Exploateringsavtalet har inte följt med till de nuvarande fastighetsägarna. Exploateringsnämnden har tagit fram ett tilläggsavtal vars huvudsyfte är att dela upp ansvaret i exploateringsavtalet.

Tilläggsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 1 april 2025.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen av Primusområdet som innebär ett väsentligt tillskott av bostäder i ett centralt läge i staden samt konstaterar att tilläggsavtalet innebär att det blir tydligare vem som har ansvar för genomförandet så att det kan fortsätta.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stadsutvecklingen i Primusområdet innebär cirka 650 lägenheter, kommersiella lokaler, en förskola med åtta avdelningar och ett LSS-boende i ett centralt läge i staden. Detta ärende gäller ett tilläggsavtal till befintligt exploateringsavtal med huvudsyfte att dela upp ansvaret mellan de nuvarande ägarna av exploateringsområdet. Tilläggsavtalet innebär att det blir tydligare vem som har ansvar för genomförandet så att projektet kan bli verklighet.

Bilaga

Tilläggsavtal till exploateringsavtal inom Primus 1 mm med Brf Primus Park 1, Brf Primusterrassen, Brf Primus Port, Brf Primus Brygga, Brf Fotogenköket 1 och Brf Vinkelhuset och Oscar Properties Holding AB, dnr KS 2024/931-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 6 november 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Den 29 januari 2018 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för exploateringsprojektet Primus på Lilla Essingen (Dnr 123-1633/2017). Projektet avser genomförande av detaljplan för Primus 1 m.m. (Dp 2006-05021) som vann laga kraft den 29 juni 2018. Detaljplanen möjliggör cirka 650 lägenheter, varav cirka 490 inom fastigheten Primus 1. I samband med genomförandebeslutet beslutade kommunfullmäktige även att godkänna exploateringsavtal för bostäder inom Primus 1 med dåvarande markägaren Vasakronan Fastigheter AB.

År 2021 sålde dåvarande ägaren Oscar Properties sin del av projektet till Peab Bostad AB (cirka 390 lägenheter) och Patriam AB (cirka 65 lägenheter). Sedan dess har Primus 1 styckats i sju fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar. Fastigheterna Primuslampan 1, Primuslampan 2, Primus 2, Primus 3 och Primus 4 ägs av bostadsrättsföreningar som kontrolleras av Peab bostad AB. Fastigheterna Gasolköket 1 och Fotogenlyktan 1 ägs av bostadsrättsföreningar som kontrolleras av Patriam AB. Exploateringsavtalet har inte följt med till de nuvarande fastighetsägarna. Ansvar för bland annat viten ligger kvar hos Oscar Properties Holding AB.

Exploateringsnämnden som anser att exploateringsavtalet ska ligga hos respektive fastighetsägare har tagit fram ett tilläggsavtal vars huvudsyfte är att dela upp ansvaret i det tecknade exploateringsavtalet mellan de nuvarande ägarna av exploateringsområdet. Tilläggsavtalet 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.

Tilläggsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 1 april 2025.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti 2024 följande.

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 avtalet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 juni 2024 har i huvudsak följande lydelse.

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 Termistorget 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 Västbygg 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). Ansvar 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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen av Primusområdet som innebär ett väsentligt tillskott av bostäder i ett centralt läge i staden.

Stadsledningskontoret konstaterar att tilläggsavtalet innebär att det blir tydligare vem som har ansvar för genomförandet enligt det ursprungliga exploateringsavtalet så att det kan fortsätta.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden inte gjort någon ekonomisk bedömning av beslutet varför det får förutsättas att tilläggsavtalet inte innebär någon ekonomisk konsekvens för staden.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då avtalet är kopplat till ett exploateringsavtal som godkänts av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret föreslår att tilläggsavtal 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 i enlighet med bilaga 1 godkänns.