

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av del av fastigheten Sicklaön 125:3 som omfattas av exploateringsavtal för Furuvägen, Finntorp

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

År 2017 antogs en ny detaljplan för fastigheten Sicklaön 125:3 vilken gav byggrätt för att uppföra två nya flerbostadshus med totalt cirka 22 nya lägenheter. I samband med detaljplanens antagande tecknades ett exploateringsavtal med dåvarande ägaren till Sicklaön 125:3, Skandia Bostäder AB.

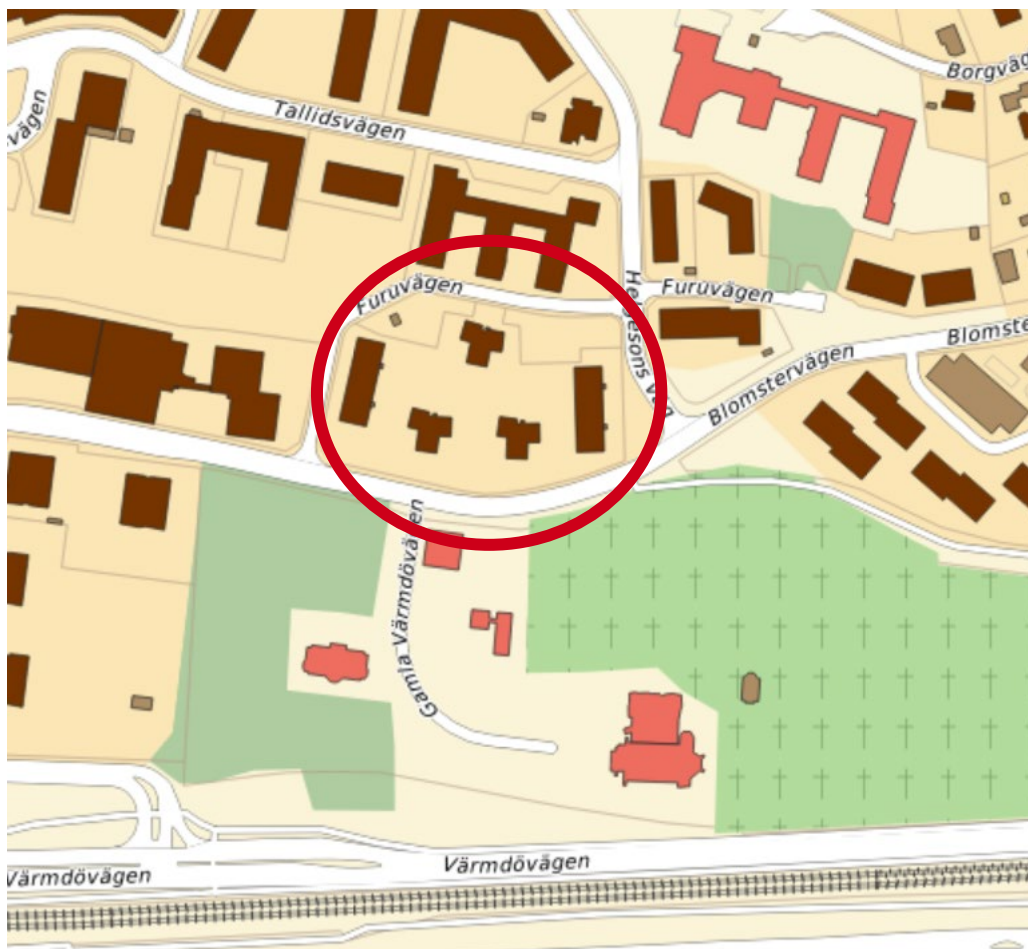
I juni 2020 förvärvade Fastighets AB Sicklalotten från Skandia Bostäder AB en ideell andel av Sicklaön 125:3. Genom fastighetsbildningsbeslut som vann laga kraft den 28 januari 2021 klövs Sicklaön 125:3 och fastigheterna Sicklaön 125:4 och 125:5 bildades. I lantmäteriförrättningen tilldelades Fastighets AB Sicklalotten Sicklaön 125:5, vilket är den fastighet som ska exploateras med nya bostäder.

Skandia Bostäder AB och Fastighets AB Sicklalotten har ingått en överenskommelse som innebär att Fastighets AB Sicklalotten förbinder sig att efterkomma de förpliktelser som avser fastigheten Sicklaön 125:5 enligt exploateringsavtalet. Skandia Bostäder AB är fortsatt part i exploateringsavtalet och svarar för åtagandena på fastigheten Sicklaön 125:4 gentemot kommunen. Befintlig säkerhet i form av moderbolagsborgen kvarstår. Överlåtelsen av del av fastigheten medför ingen förändring av förpliktelser enligt exploateringsavtalet gentemot kommunen.

Ärendet

Den 11 september 2017 antog kommunfullmäktige ny detaljplan för fastigheten Sicklaön 125:3 (se karta nedan), vilken medgav byggrätt för två nya flerbostadshus med cirka 22 nya bostäder. I samband med detaljplanens antagande tecknades exploateringsavtal för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp mellan kommunen och Skandia Bostäder AB.

Enligt köpeavtal den 15 juni 2020 förvärvade Fastighets AB Sicklalotten från Skandia Bostäder AB en ideell andel av Sicklaön 125:3. Genom fastighetsbildningsbeslut som vann laga kraft den 28 januari 2021 klövs Sicklaön 125:3 och fastigheterna Sicklaön 125:4 och Sicklaön 125:5 bildades. I lantmäteriförrättningen tilldelades Fastighets AB Sicklalotten Sicklaön 125:5, vilket är den del av den tidigare fastigheten Sicklaön 125:3 som ska exploateras med nya flerbostadshus enligt exploateringsavtalet. Enligt exploateringsavtalet finns även åtaganden avseende fastigheten Sicklaön 125:4, som fortsatt ägs av Skandia Bostäder AB, bland annat anläggande av ny lekplats och parkeringar på kvartersmark. De allmänna anläggningar som enligt detaljplanen ska anläggas på kommunal mark är utbyggda men kostnaderna har ännu inte fakturerats Skandia Bostäder AB.



Karta över området, detaljplaneområdet bestående av fastigheterna Sicklaön 125:4 och 125:5 (tidigare Sicklaön 125:3) är inringat.

Fastighets AB Sicklalotten är ett helägt dotterbolag till Skandia Bostad AB. Skandia Bostad AB avser eventuellt att i ett senare skede överlåta Fastighets AB Sicklalotten inklusive fastigheten Sicklaön 125:5 till ett annat bolag. Avsikten är att exploateringen ska genomföras i enlighet med detaljplanen och exploateringsavtalet.

Av § 25 exploateringsavtalet framgår att Skandia Bostäder AB förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från exploateringsområdet tillse att den nya ägaren övertar samtliga förpliktelser avseende exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från exploateringsområdet.

Skandia Bostäder AB och Fastighets AB Sicklalotten har ingått en överenskommelse, bilaga 1, av vilken framgår att Fastighets AB Sicklalotten förbinder sig vid vite av 7 000 000 kronor att efterkomma de förpliktelser som avser fastigheten Sicklaön 125:5 enligt exploateringsavtalet mellan kommunen och Skandia Bostäder AB. Av överenskommelsen framgår även att Fastighets AB Sicklalotten vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten ska tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att motsvarande bestämmelse, oförändrad i sak, tas med i överlåtelsehandlingen. Om detta inte sker ska Fastighets AB Sicklalotten utge vite till Nacka kommunen med 7 000 000 kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Skandia Bostäder AB är fortsatt kommunens part i exploateringsavtalet och befintlig säkerhet i form av moderbolagsborgen kvarstår.

Eftersom exploateringsavtalet innehåller åtaganden avseende både fastigheten Sicklaön 125:4 och fastigheten Sicklaön 125:5 avser tilläggsavtal till exploateringsavtalet att ingås mellan kommunen och de respektive bolagen för att särskilja åtagandena mellan de båda fastigheterna och bolagen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsöverlåtelsen innebär inga förändringar i ekonomiska konsekvenser för kommunen, vare sig ur ett projekt- eller driftsperspektiv, utifrån vad som framkommit i samband med tecknandet av exploateringsavtalet.

Konsekvenser för barn

Överlåtelsen av fastigheten Sicklaön 125:5 bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn. Överlåtelsen medför att utveckling av 22 nya bostäder i Finntorp kan fortskrida som planerat och bidra till en ännu mer levande stadsdel för både barn och vuxna.



Bilagor

Bilaga 1 - Överenskommelse om övertagande av förpliktelser enligt exploateringsavtal avseende Furuvägen

Christina Gerremo
Tf enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Jarl
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad