

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen, ny säkerhet samt information om kommande fastighetsöverlåtelse**

*Exploateringsenheten Nacka stad*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå bilagt tilläggsavtal till exploateringsavtal för stadsutvecklingsprojekten Gillevägen-Planiavägen med Sickla 276:1 AB (org. nr. 559093–6646) och bostadsrättsföreningen Sicklaön 24 (org. nr. 769639-6162).
2. Kommunstyrelsen godkänner att föreslagen bolagsgaranti avseende Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24:s åtaganden enligt exploateringsavtalet utställd av Kolfast Holding AB ersätter den av samma bolag tidigare utställda bolagsgarantin avseende Sickla 276:1 AB:s åtaganden.

### **Sammanfattning av ärendet**

År 2017 antogs detaljplan för fastigheten Sicklaön 276:1 enligt vilken medges byggrätt för flerbostadshus. Exploateringsavtal tecknades med Onzo AB. Onzo AB har överlåtit fastigheten till dotterbolaget Sickla 276:1 AB. I samband med det tecknades ett hängavtal mellan kommunen, Onzo AB och dotterbolaget med innebörden att dotterbolaget inträdde som part i exploateringsavtalet. Onzo AB har därefter överlåtit dotterbolaget till Kolfast Mark Holding 2 AB, som ställde ut en ny säkerhet för dotterbolagets åtaganden. Kolfast avser nu överlåta bolaget till Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24. Bostadsrättsföreningen ska lösa ut fastigheten ur bolaget, bolaget kommer därefter att likvideras. Bostadsrättsföreningen ska genomföra exploateringen. Kolfastkoncernen kommer att ingå i en interim byggstyrelse under byggtiden fram till slutbesiktning.

Med anledning av den kommande överlåtelsen av fastigheten och likvidationen av bolaget behöver bostadsrättsföreningen träda in som part i exploateringsavtalet. Detta föreslås ske genom att kommunen, bolaget och bostadsrättsföreningen ingår föreslaget tilläggsavtal, som innebär att bostadsrättsföreningen övertar samtliga rättigheter och skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Eftersom befintlig säkerhet är utställd för bolagets räkning ställs ny säkerhet ut för bostadsrättsföreningens åtaganden.

## Ärendet

Den 11 december 2017 antog kommunfullmäktige ny detaljplan för fastigheten Nacka Sicklaön 276:1, se röd markering i kartbild nedan, i vilken medgavs byggrätt för flerbostadshus. I samband med detaljplanens antagande tecknades ett exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Onzo AB, se bilaga 3.



*Kara över området, fastigheten Sicklaön 276:1 är inringad*

Onzo AB har överlåtit fastigheten till dotterbolaget Sicklaön 276:1 AB. Inför överlåtelsen, vilken skedde våren 2021, tecknades ett hängavtal mellan kommunen, Onzo AB och dotterbolaget, se bilaga 4. Parternas avsikt med hängavtalet var att dotterbolaget skulle träda in som ny part i exploateringsavtalet och därmed överta samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detsamma.

Onzo AB har därefter sålt dotterbolaget till Kolfast Mark Holding 2 AB. I samband med förvärvet ställde Kolfast ut en ny säkerhet i form av en bolagsgaranti för bolagets åtaganden. Kolfast avser nu överlåta bolaget till Bostadsrättsföreningen Sicklaön 24. Bostadsrättsföreningen ska därefter lösa ut fastigheten Sicklaön 276:1 från bolaget och blir därmed ägare till fastigheten. Bolaget kommer sedan att likvideras. Avsikten är att bostadsrättsföreningen ska genomföra exploateringen enligt exploateringsavtalet.

Med anledning av bostadsrättsföreningens kommande förvärv av bolaget och efterföljande utlösen av fastigheten behöver bostadsrättsföreningen träda in som part i exploateringsavtalet. Förslaget tilläggsavtal utgör ett trepartsavtal mellan kommunen, bolaget och bostadsrättsföreningen med innebörden att bostadsrättsföreningen övertar samtliga rättigheter och förpliktelser enligt exploateringsavtalet från bolaget.

Enligt §18 exploateringsavtalet ska säkerhet utgöras av bankgaranti. Tilläggsavtalet innehåller en bestämmelse som anger att följande lydelse istället ska gälla. ”Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig garantiförbindelse, innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt betalningsansvar för borgensmannen gentemot Kommunen. Garantiförbindelsen ska ställas av bolag som Kommunen dessförinnan har godkänt eller av svensk systemviktig bank i form av bankgaranti. Garantiförbindelsen ska dessutom vara ovillkorlig (on demand). Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt”.

Befintlig säkerhet daterad 2021-03-30 är en bolagsgaranti utställd av Kolfastkoncernens moderbolag Kolfast Holding AB för bolagets räkning. Eftersom bostadsrättsföreningen ska bli kommunens part och bolaget ska likvideras ställer Kolfast Holding AB ut en ny säkerhet för bostadsrättsföreningens åtaganden. Säkerheten har samma villkor som den tidigare säkerheten, vilken bedömdes vara godtagbar i dess utförande.

Kolfastkoncernen kommer att ingå i en interim byggstyrelse i bostadsrättsföreningen till dess att byggnationen är slutbesiktad. Därefter ska en överlämningsstämma hållas, där de kommande medlemmarna tar över förvaltningen av föreningen. Det bedöms inte föreligga någon ökad projektrisk med anledning av partsbytet eftersom Kolfast Holding AB har ställt ut en säkerhet i form av bolagsgaranti med solidariskt ansvar för exploateringsavtalets rätta fullgörande.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Bostadsrättsföreningens inträde som part i exploateringsavtalet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen eftersom ny säkerhet ställs ut.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget innebär inga negativa konsekvenser för barn. Exploateringskonsekvenser för barn utreddes i samband med detaljplanarbetet.



## Bilagor

1. Tilläggsavtal 1 till exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen
2. Bolagsgaranti
3. Exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen
4. Hängavtal

Christina Gerremo  
Tf Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Jarl  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad