

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Furuvägen, Finntorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för Furuvägen, fastigheten Sicklaön 125:3, Finntorp med Skandia Bostäder AB och Fastighets AB Sicklalotten enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2022.
2. Kommunstyrelsen godkänner föreslagen moderbolagsborgen utställd av Signum Fastigheter AB för Fastighets AB Sicklalotten.

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 del av fastigheten 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 tidigare 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 har dock fortsatt varit kommunens motpart i exploateringsavtalet och svarat för samtliga åtaganden gentemot kommunen.

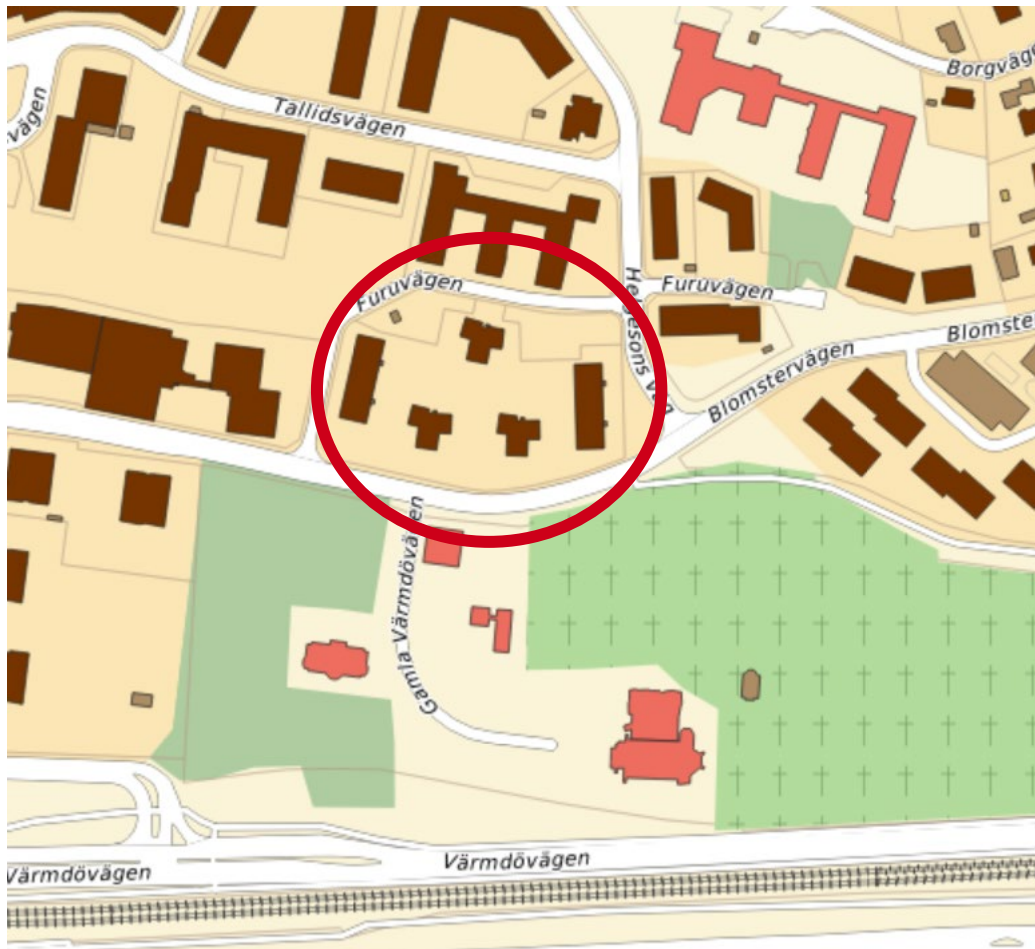
Föreslaget tilläggsavtal innebär att Fastighets AB Sicklalotten träder in som part i exploateringsavtalet. Till tilläggsavtalet hör en gränsdragningslista där åtagandena enligt exploateringsavtalet delats upp mellan bolagen. I de fall uppdelning inte kunnat ske, står båda bolagen som ansvariga för åtagandena. Signum Fastigheter AB har även ställt ut en moderbolagsborgen för Fastighets AB Sicklalottens åtaganden, vilken bedöms vara fullgod.

Ärendet

Den 11 september 2017 antog kommunfullmäktige ny detaljplan för fastigheten Sicklaön 125:3 (se karta nedan), vilken medgav bygg rätt 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.

Överlåtelse av andel och klyvning av Sicklaön 125:3

Enligt köpeavtal den 15 juni 2020 förvärvade Fastighets AB Sicklalotten från Skandia Bostäder AB en del av fastigheten 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 och kostnaderna har 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 var tidigare ett helägt dotterbolag till Skandia Bostäder AB. Skandia Bostäder AB har emellertid överlåtit Fastighets AB Sicklalotten inklusive fastigheten Sicklaön 125:5 till Signum Fastigheter AB. 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 tidigare ingått en överenskommelse, 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 har fortsatt varit kommunens part i exploateringsavtalet och befintlig säkerhet i form av moderbolagsborgen för Skandia Bostäders AB:s åtaganden har kvarstått och kvarstår alltjämt.

Tilläggsavtal

Eftersom exploateringsavtalet innehåller åtaganden avseende både fastigheten Sicklaön 125:4 och fastigheten Sicklaön 125:5 föreslås tilläggsavtal till exploateringsavtalet enligt bilaga 1 ingås mellan kommunen och de respektive bolagen där Fastighets AB Sicklalotten ska träda in som part i exploateringsavtalet. Till tilläggsavtalet finns en gränsdragningslista där de åtaganden som avser respektive fastighet delats upp mellan bolagen. Flertalet åtaganden avser båda fastigheterna. I dessa delar står båda bolagen som ansvariga i gränsdragningslistan.

Signum Fastigheter AB har ställt ut en moderbolagsborgen för Fastighets AB Sicklalottens åtaganden i exploateringsavtalet enligt bilaga 2. Exploateringsenheten har, med stöd av redovisningsenheten, gjort bedömningen att den föreslagna moderbolagsborgen är fullgod varför kommunstyrelsen även föreslås godkänna den.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget tilläggsavtal 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.

För Fastighets AB Sicklalottens åtaganden i exploateringsavtalet har Signum Fastigheter AB ställt ut en moderbolagsborgen. Genom förslag till beslut får kommunen en ny godtagbar säkerhet för Fastighets AB Sicklalotten åtaganden i exploateringsavtalet.

Konsekvenser för barn

Föreslaget tilläggsavtal 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 – Tilläggsavtal till exploateringsavtal

Bilaga 2 – Gränsdragningslista till tilläggsavtal till exploateringsavtal

Bilaga 3 – Moderbolagsborget

Bilaga 4 – Exploateringsavtal



Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Anna Jarl
Projektledare
Exploateringsenheten

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten