

Kommunstyrelsen

Byte av avtalspart i Exploateringsavtal för Elverkshuset, Nya gatan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Godkänna att Goldcup 27389 AB, org. nr. 559305–4991, träder in som part i exploateringsavtal för Elverkshuset, Nya gatan, och därmed ersätter Bostadsrättsföreningen Elverkshuset, org. nr. 769630–5171 som part i exploateringsavtalet.
2. Godkänna bolagsgaranti utfärdad av BWG Homes AS, org. nr. 988 737 798.
3. Ge enhetschef för exploateringsenheten Nacka stad rätt att upprätta och teckna hängavtal som reglerar partsbytet, huvudsakligen i enlighet med Bilaga 1.

Sammanfattning

Kommunen och Bostadsrättsföreningen Elverkshuset, har ingått ett exploateringsavtal för Elverkshuset, Nya gatan för utveckling av fastigheten Sicklaön 134:26 i enlighet med detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset. Parallellt med exploateringsavtalet har även ett sidoavtal mellan kommunen och SSM Bygg & Fastighets AB ingåtts.

Brf Elverkshuset och SSM har inkommit med begäran till kommunen om överlåtelse av exploateringsavtalet till Goldcup 27389 AB. Goldcup har förvärvat den aktuella fastigheten och avser därmed ersätta Brf Elverkshuset och SSM som avtalsparter. Goldcup ingår i Nya Hem Bostadsutveckling 1 AB som är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem.

Partsbytet medför att Goldcup som ny ägare till fastigheten ska ingå ett hängavtal där det framgår att samtliga förpliktelser i Exploateringsavtalet överläts till den nya ägaren. Den

ekonomiska säkerheten för genomförandet av projektet säkerställs genom en bolagsgaranti utfärdad av BWG Homes AS, moderbolag till Goldcup.

Ärendet

Detaljplan DP 649 för Nya gatan, Elverkshuset ("Detaljplanen") har vunnit laga kraft i januari 2021 och skapar förutsättningar för det så kallade Elverkshuset och dess närområde att förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum.

Kommunen och Bostadsrättsföreningen Elverkshuset, org. nr 769630–5171, ("Brf Elverkshuset"), har ingått exploateringsavtal för Elverkshuset, Nya gatan ("Exploateringsavtalet") genom beslut i Kommunfullmäktige, §460, den 14 december 2020 för utveckling av fastigheten Sicklaön 134:26 ("Fastigheten") i enlighet med Detaljplanen.

Vid tidpunkt för tecknandet av Exploateringsavtalet kontrollerades Brf Elverkshuset indirekt av SSM Bygg & Fastighets AB, org. nr 556529–3650, ("SSM"), på det sättet att SSM utser föreningens styrelse. Som indirekt ägare av Fastigheten och den part som avsåg genomföra exploateringen ingick SSM sidoavtal till Exploateringsavtalet med kommunen med syfte att säkerställa genomförandet av exploateringen.

Brf Elverkshuset och SSM har inkommit med begäran till kommunen om överlåtelse av Exploateringsavtalet till Goldcup 27389 AB, org. nr. 559305–4991, ("Goldcup"). Anledningen är att Goldcup, under namnändring till Fastighets AB Elverkshuset, har förvärvat Fastigheten, och avser därmed ersätta Brf Elverkshuset och SSM som avtalsparter. Goldcup ingår i Nya Hem Bostadsutveckling 1 AB som är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem.

Enligt punkten 8.19.2 *Överlåtelse av Fastigheten* i Exploateringsavtalet ska, för det fall Brf Elverkshuset överlåter Fastigheten, den nya ägaren ingå ett hängavtal med kommunen där samtliga förpliktelser i Exploateringsavtalet överläts till den nya ägaren. Syftet med hängavtalet är att säkerställa att den nya ägaren, Goldcup, bland annat tillstyrker att den utbyggnad som framgår av Exploateringsavtalet genomförs. Hängavtalet innebär i sin helhet att Goldcup åtar sig motsvarande skyldigheter och rättigheter som Brf Elverkshuset och SSM har i enlighet med Exploateringsavtalet. Innehållet i hängavtalet framgår av Bilaga 1. Exploateringsenheten Nacka stad har inga invändningar mot partsbytet.

Hängavtalet medför att sidoavtalet utgår. Som säkerhet för Goldcups åtaganden enligt Exploateringsavtalet har en ny bolagsgaranti upprättats, Bilaga 2.



Ekonomiska konsekvenser

Den ekonomiska säkerheten för genomförandet av projektet säkerställs genom en bolagsgaranti när sidoavtalet utgår. Bolagsgarantin utfärdas av BWG Homes AS, org. nr. 988 737 798, som är moderbolag till Goldcup. Exploateringsenheten Nacka stad har tillsammans med controllerenheten bedömt bolagsgarantin som fullgod.

Partsbytet medför en förskjuten byggstart på kvartersmark, vilket medför ökade kostnader för samordning och nedlagd tid. De ökade kostnaderna bedöms vara rimliga och hanterbara inom projektet.

Goldcup planerar att bygga bostadsrätter istället för hyresrätter inom Fastigheten, vilket innebär att medfinansieringen av utbyggnad av tunnelbana ökar från 400 kronor per kvadratmeter ljus BTA till 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Totalt ökar medfinansieringen från cirka 10,5 miljoner kronor till cirka 20,3 miljoner kronor enligt tabellen nedan och medför en positiv effekt på kommunens ekonomi.

Medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana	preliminär kvm ljus BTA	kr/kvm ljus BTA	Summa medfinansiering
Bostadsrätt	25 351	800	20 280 800
Lokal	685	300	205 500
Totalt			20 486 300
Hyresrätt	25 351	400	10 140 400
Lokal	685	300	205 500
Totalt			10 345 900

Tabell som visar förändring av medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana.

Konsekvenser för barn

Partsbytet är ett steg i genomförandet av Detaljplanen vilken möjliggör nytt bostadsområde i kommunen som är positivt för barn. Genomförandet av Detaljplanen möjliggör även upprustning och utbyggnad av allmän plats och tillskapandet av bland annat torgytor fria från biltrafik.

Bilagor

Bilaga 1 – Hängavtal

Bilaga 2 – Bolagsgaranti

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Nerma Muhovic
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad