

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Tillägg I till exploateringsavtal för Nobelberget, Sicklaön 83:33, och ny moderbolagsgaranti, västra Sicklaön, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar följande.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ingår föreslaget tillägg 1 till exploateringsavtal för Nobelberget, Sicklaön 83:33 enligt bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner att föreslagen moderbolagsgaranti enligt bilaga 2 till denna tjänsteskrivelse om 74 miljoner kronor utställd av Atrium Ljungberg AB för fullgörande av exploateringsavtalet ersätter av Atrium Ljungberg AB tidigare utställd moderbolagsgaranti.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.6 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 att ingå exploateringsavtal mellan kommunen och Atrium Ljungberg Uddvägen AB avseende genomförandet av detaljplanen för Nobelberget, Sicklaön 83:33 m.fl.

Atrium Ljungberg AB, som är moderbolag till Atrium Ljungberg Uddvägen AB, avser nu att fissionera Atrium Ljungberg Uddvägen AB. Genom föreslaget tillägg 1 till exploateringsavtal träder Atrium Ljungberg Uddvägen AB därför ur exploateringsavtalet och nya dotterbolag träder in som parter i avtalet.

I samband med partsbytet har Atrium Ljungberg AB utfärdat en ny moderbolagsgaranti som ska ersätta tidigare utställd garanti. Den nu utfärdade moderbolagsgarantin uppgår till ett lägre belopp eftersom vissa åtaganden enligt exploateringsavtalet redan har fullföljts och avser de nya avtalsparternas åtaganden.

## Ärendet

### Nya parter i exploateringsavtalet

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 att ingå exploateringsavtal mellan kommunen och Atrium Ljungberg Uddvägen AB avseende genomförandet av detaljplanen för Nobelberget, Sicklaön 83:33 m.fl.

Atrium Ljungberg AB, som är moderbolag till Atrium Ljungberg Uddvägen AB, avser nu att fissionera Atrium Ljungberg Uddvägen AB. Efter genomförd fission kommer Atrium Ljungberg Uddvägen AB att ha delats upp i 11 bolag. Av dessa 11 bolag kommer 8 bolag att äga varsina kvarter inom detaljplanen och ett bolag kommer att äga och ansvara för utbyggnaden av den allmänna platsmarken. De resterande två bolagen berörs inte av föreslaget tillägg till exploateringsavtal, eftersom det ena bolaget ansvarar för utbyggnad av den allmänna vatten- och avfallsanläggningen och det andra bolaget är ägare av fastighet utanför detaljplanen.

Med anledning av fissionen har ett förslag till tillägg till exploateringsavtalet tagits fram som innebär att Atrium Ljungberg Uddvägen AB träder ur exploateringsavtalet och 9 av de nya dotterbolagen träder in som parter i avtalet.

Följande nya bolag träder genom föreslaget tillägg till exploateringsavtal in som parter i exploateringsavtalet:

- Atrium Ljungberg Platsmark AB
- Atrium Ljungberg Formalin AB
- Atrium Ljungberg Panncentralen AB
- Atrium Ljungberg Kv 3 AB
- Atrium Ljungberg Kv 4 AB
- Atrium Ljungberg Kv 5 AB
- Atrium Ljungberg Kv 6 AB
- Atrium Ljungberg Kv 7 AB
- Atrium Ljungberg Kv 8 AB

De ovan nämnda bolagen övertar Atrium Ljungbergs Uddvägen AB:s samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot kommunen enligt exploateringsavtalet.

### Ny moderbolagsgaranti med nedskrivet belopp

I samband med ingåendet av exploateringsavtalet utfärdade Atrium Ljungberg AB en moderbolagsgaranti för Atrium Ljungberg Uddvägen AB:s åtagande gentemot kommunen. Moderbolagsgarantin uppgick till 130 miljoner kronor och innehöll en möjlighet till nedskrivning efter att exploateringsersättning för övergripande anläggningar och medfinansiering till tunnelbanan erlagts. Med anledning av att exploateringsersättning för övergripande anläggningar och medfinansiering till tunnelbanan nu har erlagts har Atrium Ljungberg AB utfärdat en ny moderbolagsgaranti som ska ersätta den tidigare. Den nu utfärdade moderbolagsgarantin uppgår till 74 miljoner kronor. Den nya moderbolagsgarantin har också ändrats från tidigare utställd garanti på så vis att garantin avser de nya bolag som genom ovan nämnt tillägg till exploateringsavtalet träder in som parter i exploateringsavtalet.



Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektet Nobelbergets avgränsning. Instickskartan till höger visar områdets geografiska läge i Nacka kommun.

### Tidpunkt för fastställande av uppdaterade ersättningsbelopp

Enligt exploateringsavtalet ska exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad slutregleras mot beviljat bygglov. Detta ska ske senast inom fem år från det datum då detaljplanen vann laga kraft om exploateringsområdet är färdigställt, annars ska parterna komma överens om att skjuta fram denna tidpunkt. Eftersom bygglovsprocessen för samtliga kvarter ännu inte ägt rum, kommer parterna genom tilläggsavtalet även överens om att tidpunkten för när slutreglering senast ska ske skjuts fram från fem till tio år från det datum då detaljplanen vann laga kraft, dvs till den 25 maj 2028.

I övrigt ska exploateringsavtalet gälla på oförändrade villkor.



## Ekonomiska konsekvenser

Ny moderbolagsgaranti har utfärdats. Beloppet har skrivits ned från 130 miljoner kronor i tidigare utfärdad moderbolagsgaranti till 74 miljoner kronor i den nya moderbolagsgarantin till följd av att exploateringsersättning och medfinansiering till tunnelbanan har betalats. De ekonomiska förutsättningarna för kommunen förändras inte genom detta tillägg till exploateringsavtal.

## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte få några särskilda konsekvenser för barn.

## Bilagor

- Bilaga 1 Förslag till Tillägg 1 till exploateringsavtal
- Bilaga 2 Förslag till Moderbolagsgaranti

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Hanna Flygt  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Anna Bäcklund  
Projektchef Västra Nacka stad  
Exploateringsenheten