

Utlåtande 2018: RI (Dnr 123-1802/2017)

Tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm inom fastigheten Jackproppen 1:1 med Byggnadsfirma Erik Wallin AB och inom fastigheterna Backåkra 5 och 6 med Åke Sundvall Projekt AB

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Jackproppen 1:1 i Norra Djurgårdsstaden godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.
2. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Backåkra 5 och 6 i Norra Djurgårdsstaden godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

I ett samlat ärende den 9 november 2017 föreslår exploateringsnämnden kommunfullmäktige att dels godkänna tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Jackproppen 1:1, och dels att godkänna tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av

mark inom Backåkra 5 och 6, samt ge exploateringsnämnden i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att båda tilläggen är motiverade.

Mina synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens viktigaste stadsutvecklingsområden och utbyggnaden sker nu i snabb takt. De två tilläggsavtalen är motiverade i syfte att komma vidare med de aktuella projekten. I övrigt hänvisar jag till vad som framförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden Kvarter Jackproppen
2. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering Etapp Brofästet, kvarter B22, fastigheterna Backåkra 5 och 6

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Jackproppen 1:1 i Norra Djurgårdsstaden godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.
2. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Backåkra 5 och 6 i Norra Djurgårdsstaden godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Kvarteret Jackproppen och kvarteret Backåkra ligger inom Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden.

Kommunfullmäktige beslutade den 13 juni 2016 att godkänna exploatering inom Jackproppen 1:1 och del av Hjorthagen 1:1, samt att exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga exploateringsavtal. Exploateringsnämnden tecknade den 28 juni 2016 överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom blivande Jackproppen 1:1 med Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Den blivande fastigheten ska bebyggas med totalt 57 bostäder, varav 41 lägenheter och 16 radhus, och en förskola med fyra avdelningar.

Fastighetsbildning mellan stadens två fastigheter Jackproppen 1:1 och Hjorthagen 1:1 erfordras inför marköverlåtelsen. Enligt avtalet med staden ska köparen senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling.

Eftersom Byggnadsfirman Erik Wallin AB inte äger någon av fastigheterna som ingår i fastighetsbildningen har de på dag för beslut om fastighetsbildning ingen säkerhet för köpeskillingen. Under sådana förutsättningar finns inte heller möjlighet att få extern finansiering. Mot den bakgrunden bör betalning istället göras senast på tillträdesdagen, vilket är i enlighet med praxis och stadens avtalsmallar.

Staden har nu tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin AB tagit fram ett tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering med ny dag för betalning på så sätt att bolaget senast på tillträdesdagen ska betala slutlig köpeskilling.

Kommunfullmäktige beslutade den 25 maj 2015 att godkänna exploatering inom Brofästet i Hjorthagen 1:3 och del av Norra Djurgården 1:1, samt att exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga exploateringsavtal. Exploateringsnämnden tecknade den 9 april 2015 överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom Backåkra 5 och 6 med Åke Sundvall Projekt AB. Fastigheterna ska bebyggas med två radhus.

Produktionstiden för dessa radhus är kortare jämfört med den produktionstid som gäller för de bostadshus som ska uppföras på intilliggande fastigheter. I syftet att samordna tidpunkten för färdigställande med den inflyttning som ska ske i bostadshuset på intilliggande fastigheten Backåkra 4 har exploateringsnämnden tecknat ett tilläggsavtal med Åke Sundvall Projekt

AB. Tillägget innebär att tillträdesdagen ändras från 1 juli 2017 till 1 april 2018 med följdändringar i de paragrafer som är kopplade till tillträdesdagen samt att arrendetiden i pågående arrendeavtal förlängs fram till ny tillträdesdag.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 9 november 2017 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Backåkra 5 och 6 i Norra Djurgårdsstaden, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Jackproppen 1:1 i Norra Djurgårdsstaden, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Ettapp Brofästet

Staden tecknade 2015-04-09 en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Backåkra 5 och 6 med Åke Sundvall Projekt AB. Fastigheterna ska bebyggas med två stycken radhus.

Produktionstiden för dess radhus är kortare jämfört med den produktionstid som gäller för de bostadshus som ska uppföras på intilliggande fastigheter. I syftet att samordna tidpunkten för färdigställande med den inflyttning som ska ske i bostadshuset på intilliggande fastigheten Backåkra 4 föreslås tecknas ett tilläggsavtal.

Staden har nu tillsammans med Åke Sundvall Projekt AB tagit fram ett tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering för att ändra tillträdesdagen och andra paragraf som är kopplade till tillträdesdagen samt att förlänga arrendetiden i gällande arrendeavtal.

Ettapp Jackproppen

Staden tecknade 2016-06-28 en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av

mark inom blivande Jackproppen 1:1 med Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Den blivande fastigheten ska bebyggas med totalt 57 bostäder, varav 41 lägenheter och 16 radhus, och en förskola med fyra avdelningar.

Fastighetsbildning mellan stadens två fastigheter Jackproppen 1:1 och Hjorthagen 1:1 erfordras inför marköverlåtelsen. Enligt avtalet tecknat den 2016-06-28 ska Erik Wallin senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling.

Eftersom Byggnadsfirman Erik Wallin AB inte äger någon av fastigheterna som ingår i fastighetsbildningen har de på dag för beslut om fastighetsbildning ingen säkerhet för köpeskilling som erläggs den dagen. Under sådana förutsättningar finns inte heller möjlighet att få extern finansiering. Mot den bakgrunden bör betalning istället göras senast på tillträdesdagen, vilket är i enlighet med praxis och stadens avtalsmallar.

Staden har nu tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin AB tagit fram ett tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering för att ändra paragraf om betalning på så sätt att bolaget senast på tillträdesdagen ska betala slutlig köpeskilling.

Information angående uppförande av parkleksbyggnad

I genomförandebeslut gällande överenskommelse om exploatering med försäljning inom kvarter Jackproppen, Östermalm med Byggnadsfirman Erik Wallin AB samt nyttjanderätt för parklek till fastighetsnämnden, vilket redovisades för exploateringsnämnden 2016-04-14 fanns information om överenskommen ansvars- och kostnadsfördelning mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret för uppförande av parkleksbyggnad. Exploateringskontoret och fastighetskontoret har nu kommit överens om en ny gränsdragning.

Enligt tidigare överenskommelse skulle fastighetskontoret uppföra och projektera den parkleksbyggnad som planeras i Hjorthagsparken vid kvarteret Abessinien. Total budget för parkleksbyggnaden uppskattades till 11 mnkr och i överenskommelsen ingick att fastighetsnämnden skulle få ett exploateringsbidrag om 8 mnkr från exploateringsnämnden för uppförande av parkleksbyggnaden.

Efter påbörjat projekteringsarbete kunde fastighetskontoret konstatera byggkostnaderna skulle bli högre jämfört med den ursprungliga kalkylen. Med stöd av stadsledningskontoret träffades en överenskommelse om ytterligare 3 mnkr i exploateringsbidrag från exploateringskontoret.

Därefter har exploateringskontoret och fastighetskontoret träffat en ny överenskommelse, enligt vilken fastighetskontoret ska stå för projektering varefter exploateringskontoret bygger parkleksbyggnaden som sedan lämnas över till fastighetskontoret. Genom den nya gränsdragningen görs besparingar i administrations- och samordningskostnader under byggtiden. I övrigt innebär det ingen kostnadsmissig skillnad för exploateringskontoret jämfört med att låta fastighetskontoret få exploateringsbidrag om 8 mnkr + 3 mnkr.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att tilläggsavtalet för Jackproppen innebär att köpeskillingen betalas på tillträdesdagen och inte på dag för fastighetsbildningsbeslut som ursprungligen avtalats.

Vad gäller tilläggsavtalet för Backåkra 5 och 6 är syftet att åstadkomma en bättre samordning av tidpunkten för färdigställande och inflyttning i förhållande till grannfastigheten genom att flytta fram tillträdesdagen 9 månader. Stadsledningskontoret anser att bägge tilläggen är motiverade.

De ursprungliga avtalen har både vad avser Jackproppen och Backåkra godkänts av kommunfullmäktige i samband med genomförandebesluten för etapp Jackproppen respektive etapp Brofästet. Därför måste även tilläggsavtalen godkännas i samma instans för att köparna ska kunna få lagfart på sina förvärv.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Jackproppen 1:1 i Norra Djurgårdsstaden och medge exploateringsnämnden rätt att träffa erforderliga avtal, samt att godkänna tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Backåkra 5 och 6 i Norra Djurgårdsstaden och medge exploateringsnämnden rätt att träffa erforderliga avtal.