

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08**Till**
Exploateringsnämnden
2022-03-24

Tillägg till överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder och förskola inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta med Byggnads AB Abacus, Järntorget bostad AB och Järntorget bygggräts AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Årsta 1:1 till Byggnads AB Abacus, enligt bilaga 3.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget bostad AB, enligt bilaga 4.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
chris.goodall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet avser två tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med två byggaktörer inom Årstafältet etapp 1, kvarter A (se figur 1 nedan).

Tilläggsavtalen innehåller:

1. Ett partsbyte
2. Ändring avseende indexreglering av lokaler
3. Ändring avseende samordning och tidplan
4. Ändring avseende upplåtelseform för bostäder
5. Tillägg avseende säkerhet

Kontoret är positivt till tilläggsavtalet.

Bakgrund till tilläggsavtalet

Staden och Byggnads AB Abacus, har den 10 augusti 2017 träffat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1 kvarter Aa. Samtidigt har Staden och Järntorget bostad AB, träffat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1 kvarter Ab (se figur 1). Tillträde har ännu inte skett till den överlåtna marken.



Figur 1: Indelning av kvarteren, Årstafältet etapp 1.

Detaljplanen för området, Dp 2011-11775-54, vann laga kraft 2017-05-24.

Sedan juni 2021 ingår Byggnads AB Abacus och Järntorget bostad AB i ALM Equity-koncernen. Nu vill bolagen att Järntorget byggrätts AB, som också ingår i samma koncern, ska

inträda i överenskommelserna för Byggnads AB Abacus och Järntorget bostad AB. Kontoret har godtagit önskemålet under förutsättning att Byggnads AB Abacus och Järntorget bostad AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse för samtliga förpliktelser och åtaganden som kommer att åligga Järntorget bygggräts AB efter dess inträde i överenskommelserna.

Bolagen och Järntorget bygggräts AB har också framfört önskemål avseende möjlighet att upplåta bostäderna inom kvarter A med hyresrätt. Staden har godtagit önskemålet under förutsättning att marken överläts med äganderätt enligt överenskomna köpeskillingar. Om Järntorget bygggräts AB väljer att upplåta bostäderna med hyresrätt är det positivt för projektet när det gäller fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter.

Vissa andra ändringar och tillägg till överenskommelsen angående tidplanen och indexreglering föreslås också.

Tidigare beslut

Detaljplanen för området, Dp 2011-11775-54, vann laga kraft 2017-05-24.

Exploateringsnämnden godkände för sin del 2015-09-24 genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 1, med överenskommelse om exploatering med 14 byggaktörer. Kommunfullmäktiga beslutade 2015-11-30 om försäljning av del av Årsta 1:1 till en total försäljningsinkomst om cirka 916 mnkr. Exploateringsnämnden fick i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Exploateringsnämnden godkände för sin del 2020-08-04 ett Reviderat genomförandebeslut för exploatering inom Årstafältet, etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 1 720 mnkr, investeringsinkomster om 127 mnkr och en försäljningsinkomst om 928 mnkr. Det reviderade genomförandebeslut togs på Kommunfullmäktiga 2020-08-04.

Överenskommelse om exploatering Föreslagna ändringar

1. Partsbyte

Järntorget bygggräts AB inträder i överenskommelserna om exploatering för område Aa och Ab i enlighet med vad som beskrivits ovan.

2. Indexreglering av lokaler

Tilläggen till överenskommelserna ändrar också indexet för kommersiella lokaler. Priset för lokaler föreslås regleras enligt IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm, framtaget av IPD Norden AB (numera MSCI) istället för index kopplat till prisförändring av bostadsrätter framtagen av Mäklarstatistik.

3. Samordning och tidplan

I tilläggsavtalet ändras också överenskommelsen kring tillträdestidpunkt på så sätt att huvudtidplanen ska ange när respektive byggaktör ska tillträda. Det ger staden möjlighet att anpassa tillträdet efter huvudtidplanen för projektet. Tillträde ska tidigast äga rum 12 månader efter huvudtidplanens upprättande.

4. Ändring av upplåtelseform för bostäder

Tilläggsavtalet medger att bolagen och Järntorget Byggrätts AB, enligt önskemål får möjlighet att upplåta bostäderna inom kvarter A med hyresrätt. Tillägget ändrar inte att marken ska överlåtas med äganderätt och överenskomna köpeskillingar.

5. Säkerhet

Tilläggsavtalet innebär att Byggnads AB Abacus och Järntorget bostad AB åtar sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Järntorget Byggrätts AB gentemot staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som efter inträdet åligger Järntorget Byggrätts AB enligt överenskommelsen om exploateringen, tilläggsavtalet och de avtal som Staden och Järntorget Byggrätts AB ingår som en följd av dessa.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter eller intäkter i projektet, enligt det reviderade genomförandebeslut som togs 28 november 2020, påverkas inte av detta tilläggsavtal.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Tilläggsavtalet påverkar inte projektets måluppfyllelse negativt. Det möjliggör flera hyresrätter vilket skulle bli positivt för fördelningen av hyresrätter och bostadsrätter, vilken är cirka 45/55 % för hela projektet, som det ser ut just nu.

Lokaler

Det planeras en förskola inom kvarter Ab, som är en del av överenskommelsen om exploatering med Järntorget Bostad AB (Järntorget byggrätts AB), nedan kallat Bolaget. Villkoren i överenskommelsen angående förskolan förändras inte på grund av tilläggsavtalet. Bolaget ska efter överenskommelse med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta en permanent förskola med fyra avdelningar. Detta gäller oavsett upplåtelseform. Fastighetsnämnden och Bolaget har träffat en avsiktsförklaring gällande förvärv av bostadsrätter för förskola. Om bostäderna upplåts med hyresrätt ska Bolaget istället samråda direkt med Stadsdelsnämnden angående förskolan. I detta fall slutar avsiktsförklaringen med fastighetsnämnden att gälla.

Genomförandefrågor

Tidplan

En utbyggnadsordning planeras ihop alla byggaktörer inom etapp 1. Enligt det senaste förslaget ska Järntorget Byggrätts AB planera sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till tilläggsavtalet.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1 mellan Staden och Byggnads AB Abacus.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1 mellan Staden och Järntorget bostad AB
3. Tilläggsavtalet Tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1 mellan Staden, Byggnads AB Abacus (org.nr. 556112-9528) och Järntorget Byggrätts AB (org.nr. 559272-6417)
4. Tilläggsavtalet Tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1 mellan Staden, Järntorget Bostad AB (org.nr. 556214-4716) och Järntorget Byggrätts AB (org.nr. 559272-6417)