

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2019/937)

Tilläggsavtal nr 2 till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl.

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tilläggsavtal nr 2 till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. i enlighet med bilaga 1 godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Staden tecknade i juni år 2014 en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. med Oscar Properties Gasklockor AB och Gasklockor 3 AB, numera namnändrat till Oscar Properties Gasklockor 2 AB. Fastigheterna ska bebyggas med bostäder samt kompletterande kommersiella och kulturella lokaler. Staden har även tecknat tilläggsavtal nr 1 med bolagen där moderbolaget Oscar Properties Holding AB åtar sig att solidariskt ansvara för fullgörande av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget i enlighet med överenskommelse om exploatering.

Den 23 maj 2019 godkände exploateringsnämnden för sin del föreslaget tillägg till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i Norra Djurgårdsstaden inom fastigheten Hjorthagen 1.2 m.fl.

Tilläggsavtalet reglerar det förhållande att inget bygglov kommer att finnas den 3 juni 2019, då tillträde enligt tilläggsavtal nr 1 var planerat att ske. Avtalet reglerar även det förhållande att detaljplanen inte medger en byggnation om 45 100 kvm, varför den värdegrundade arean kommer att understiga det som överenskommit i Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hjorthagen 1.2 m.fl. undertecknad juni 2014. Tilläggsavtalet är därmed justerat avseende antal kvm från 45 100 kvm till 35 957 kvm. Avtalet innehåller att 35 957 kvm byggrätt för bostäder överläts och att byggrätt för 2 543 kvm kommersiellt ändamål överläts. Det från markanvisningstillfället uppräknade priset för bostäder uppgår till 15 424 kr/kvm ljus BTA. Avtalet innehåller dock en klausul om tillämpning av tilläggsköpeskilling i det fall att bygglov medges för bostäder överstigande 35 957 kvm ljus BTA och i det fall att bygglov medges för lokaler överstigande 2 543 kvm BTA.

Tillträde ska ske 31 oktober 2019 och köpeskillingen uppgår till 591 779 428 kr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att tilläggsavtalet innebär en ändamålsenlig förbättring rörande projektets genomförande, tidplan samt fastställande av köpeskilling.

Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder som ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Norra Djurgårdsstaden är ett omfattande stadsutvecklingsområde där staden arbetar för att utveckla en stadsdel med hållbarhetsprofil. Norra Djurgårdsstaden är även en viktig del i stadens ambitioner för en hög takt i bostadsbyggandet och arbetet med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030. Detta projekt är en del i det och tilläggsavtalet innebär en förbättring rörande projektets genomförande.

Bilaga

Tilläggsavtal nr 2 till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. med Oscar Properties Gasklockor AB och Oscar Properties Gasklockor 2 AB och Oscar Properties Holding AB.
Exploateringsnämnden 2019-05-23.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tilläggsavtal nr 2 till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. i enlighet med bilaga 1, godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 18 september 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Anna König Jerlmyr

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Staden tecknade i juni år 2014 en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. med Oscar Properties Gasklockor AB och Gasklockor 3 AB, numera namnändrat till Oscar Properties Gasklockor 2 AB. Fastigheterna ska bebyggas med bostäder samt kompletterande kommersiella och kulturella lokaler. Staden har även tecknat tilläggsavtal nr 1 med bolagen där moderbolaget Oscar Properties Holding AB åtar sig att solidariskt ansvara för fullgörande av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget i enlighet med överenskommelse om exploatering.

Den 23 maj 2019 godkände exploateringsnämnden för sin del föreslaget tillägg till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i Norra Djurgårdsstaden inom fastigheten Hjorthagen 1.2 m.fl.

Tilläggsavtalet reglerar det förhållande att inget bygglov kommer att finnas den 3 juni 2019 då tillträde enligt tilläggsavtal nr 1 var planerat att ske. Avtalet reglerar även det förhållande att detaljplanen inte medger en byggnation om 45 100 kvm varför den värdegrundade arean kommer att understiga det som överenskommit i Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hjorthagen 1.2 m.fl. undertecknad juni 2014. Tilläggsavtalet är därmed justerat avseende antal kvm från 45 100 kvm till 35 957 kvm. Avtalet innehåller att 35 957 kvm byggrätt för bostäder överläts och att byggrätt för 2 543 kvm kommersiellt ändamål överläts. Det från markanvisningstillfället uppräknade priset för bostäder uppgår till 15 424 kr/kvm ljus BTA. Avtalet innehåller dock en klausul om tillämpning av tilläggsköpeskilling i det fall att bygglov medges för bostäder överstigande 35 957 kvm ljus BTA och i det fall att bygglov medges för lokaler överstigande 2 543 kvm BTA. Tillträde ska ske 31 oktober 2019 och köpeskillingen uppgår till 591 779 428 kr.

Exploateringsnämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige. I enlighet med exploateringsnämndens delegation ska tilläggsavtalet hemställas kommunfullmäktige då tilläggsavtalet innebär ändringar från tecknad överenskommelse om exploatering är av principiell betydelse. Tilläggsavtalen preciserar bland annat omfattning av den byggrätt som överläts av staden, tillträdestid och uträkning av köpeskilling.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 maj 2019 enligt exploateringskontorets förslag.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal nr 2 till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. 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 21 maj 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Staden tecknade i juni år 2014 en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. med Oscar Properties Gasklockor AB och Gasklockor 3 AB, numera namnändrat till Oscar Properties Gasklockor 2 AB. Fastigheterna ska bebyggas med bostäder samt kompletterande kommersiella och kulturella lokaler. Staden har även tecknat tilläggsavtal nr 1 med bolagen där moderbolaget Oscar Properties Holding AB åtar sig att solidariskt ansvara för fullgörande av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget i enlighet med överenskommelse om exploatering.

Stadens arbeten med rivning av gasklocka 4 och markrening inför överlåtelsen avslutades i december 2018.

Exploateringskontoret har tecknat tilläggsavtal nr 2 rörande överenskommelse om exploatering rörande Gasklocka 4, se bilaga. Oscar Properties Gasklockor AB, Oscar Properties Gasklockor 2 AB och moderbolaget Oscar Properties Holding AB har för sin del godkänt tilläggsavtal nr 2.

Avtalet reglerar det förhållande att inget bygglov kommer att finnas den 3 juni 2019 då tillträde enligt tilläggsavtal 1 var planerat att ske efter stadens avisering efter färdigställd rivning och markrening. Avtalet reglerar det förhållande att detaljplanen inte medger en byggnation om 45 100 kvm varför den värdegrundande arean kommer att understiga i Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hjorthagen 1:2 m.fl. undertecknad juni 2014 anförda 45 100 kvm. Avtalet innehåller att 35 957 kvm byggrätt för bostäder överläts och att byggrätt för 2 543 kvm kommersiellt ändamål överläts. Det från markanvisningstillfället uppräknade priset för lokaler uppgår till 14 620 kr/kvm BTA. Det från markanvisningstillfället uppräknade priset för bostäder uppgår till 15 424 kr/kvm ljus BTA. Avtalet innehåller klausul om tillämpning av tilläggsköpeskilling i det fall att bygglov medges för bostäder överstigande 35 957 kvm ljus BTA och i det fall att och det fall

att bygglov medges för lokaler överstigande 2 543 kvm BTA. Tillträde skall ske 2019-10-31 och köpeskillingen uppgår till 591 779 428 kr.

Exploateringskontoret anser att avtalet innebär en ändamålsenlig förbättring rörande säkerheten kring projektets genomförande, tidplan samt fastställande av köpeskilling.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner tilläggsavtal nr 2 om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. i Norra Djurgårdsstaden, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. i Norra Djurgårdsstaden och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret i uppdrag att fullfölja överenskommelsen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 juni 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Norra Djurgårdsstaden bidrar genom att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling samt utvecklar industrimark till en attraktiv och levande stadsdel.

Stadsledningskontoret konstaterar att tilläggsavtalet preciserar omfattningen av den bygggrätt som överlåts av staden, tillträdestid samt uträkning av köpeskillingen. Köpeskillingen behöver justeras som en konsekvens av det faktum att detaljplanen inte medger en byggnation om de 45 100 kvm som tidigare avtalats. Parterna är överens om att köpeskillingen nu ska motsvara en bygggrätt om minst 38 500 kvm. Markpriset har räknats upp till aktuellt prisläge. Avtalet innehåller även en klausul om tilläggsköpeskilling i det fall att bygglov medges överstigande de i avtalet reglerade 38 500 kvm, 35 957 kvm för bostäder respektive 2 543 kvm för lokaler.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att tilläggsavtalet innebär en ändamålsenlig förbättring rörande projektets genomförande, tidplan samt fastställande av köpeskilling. Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att ge exploateringsnämnden i uppdrag att teckna erforderliga avtal.