

Utlåtande 2014:116 RI (302-1546/2014)

**Överlåtelse av överenskommelse om exploatering
med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1
(Bromma Center) från KF Fastigheter AB m.fl. till
Fastighetsaktiebolaget Hermius**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med
tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

KF Fastigheter AB har avyttrat handelsområdet Bromma Blocks till koncernen Fastighetsaktiebolaget Hermius. I samband härmed har ett tilläggsavtal till bl.a. tidigare ovannämnda överenskommelse om exploatering upprättats. I tilläggsavtalet regleras att Fastighetsaktiebolaget Hermius ersätter KF Fastigheter AB i överenskommelsen om exploatering. Staden får genom tilläggsavtalet således en ny avtalspart. I övrigt innebär tilläggsavtalet inga förändringar av innehållet i den ursprungliga överenskommelsen. Enligt tilläggsavtalet ska kommunfullmäktiges godkännande ske före den 31 december 2014.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret finner ingen anledning att inte godkänna överlåtelse av tidigare överenskommelse och den nya avtalsparten.

Mina synpunkter

I ett växande Stockholm finns det behov av handel. Området vid Bromma flygplats är en viktig handelsplats för västra Stockholm och därför är det positivt att området fortsätter utvecklas.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) godkänns.

Stockholm den 3 december 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Kerstin Tillkvist

Remissammanställning

Ärendet

Handelsområdet vid Bromma flygplats, Bromma Blocks (tidigare benämnt Bromma Center) ligger i anslutning till Ulvsunda industriområde som är utpekad som stadsutvecklingsområde i Stockholms översiktsplan. Staden och KF Fastigheter AB samt andra till KF Fastigheter AB knutna bolag har tidigare, år 2009, tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center). Syftet med överenskommelsen var bl.a. att reglera parternas åtaganden i samband med utbyggnaden av handelsområdet. Överenskommelsens innehåll godkändes av exploateringsnämnden den 11 juni 2009 samt av kommunfullmäktige den 30 november 2009 (Dnr 302-1401/2009).

KF Fastigheter AB har avyttrat handelsområdet Bromma Blocks till koncernen Fastighetsaktiebolaget Hermius. I samband härmed har ett tilläggsavtal till bl.a. tidigare ovannämnda överenskommelse om exploatering upprättats. I tilläggsavtalet regleras att Fastighetsaktiebolaget Hermius ersätter KF Fastigheter AB i överenskommelsen om exploatering. Staden får genom tilläggsavtalet således en ny avtalspart. I övrigt innebär tilläggsavtalet inga förändringar av innehållet i den ursprungliga överenskommelsen.

Fastighetskoncernen Hermius skapades i november 2013 för att förvärva sju detaljhandelsområden från KF, däribland fem tomträtter inom Bromma blocks. Bakom fastighetskoncernen står Vencom Property Partners och Starwood Capital Group. Ett byte av avtalspart förutsätter för stadens del ett godkännande i kommunfullmäktige.

Exploateringsnämnden

Exploatering beslutade vid sitt sammanträde den 13 november 2014 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center).
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtalet senast den 31 december 2014.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Staden och KF Fastigheter AB samt andra till KF Fastigheter AB knutna bolag har tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center). Syftet med överenskommelsen var bl.a. att reglera parternas åtaganden i samband med utbyggnaden av handelsområdet Bromma Center (nuvarande Bromma Blocks).

Överenskommelsens innehåll godkändes av exploateringsnämnden den 11 juni 2009 samt av kommunfullmäktige den 30 november 2009.

KF Fastigheter har sedermera avyttrat handelsområdet Bromma Blocks till koncernen Fastighetsaktiebolaget Herminus. I samband härmed har ett tilläggsavtal till bl.a. ovan nämnda överenskommelse om exploatering upprättats. I tilläggsavtalet regleras att Fastighetsaktiebolaget Herminus ersätter KF Fastigheter i överenskommelsen om exploatering. Staden får genom tilläggsavtalet således en ny avtalspart. I övrigt innebär tilläggsavtalet inga förändringar av innehållet i den ursprungliga överenskommelsen.

Fastighetskoncernen Herminus skapades i november 2013 för att förvärva sju detaljhandelsområden från KF, däribland fem tomträtter inom Bromma blocks. Bakom fastighetskoncernen står Vencom Property Partners och Starwood Capital Group. Vencom är en fastighetsinvestor och fastighetsutvecklare med särskilt fokus på detaljhandelsfastigheter. I Stockholmsområdet äger Vencom idag – förutom Bromma Blocks – delar av Arninge handelsplats, Lidingö centrum och Värmdö centrum. Bolagets verksamhet startade 1994 och omfattar även bostadsutveckling genom intressebolaget Aros Bostadsutveckling. Totalt omfattar Vencoms fastighetsbestånd värden om ca nio miljarder kronor. Starwood Capital Group är en amerikansk fastighetsinvestor vars investeringar inom fastighetsområdet omfattar värden om ca 30 miljarder dollar.

Ett byte av avtalspart förutsätter för stadens del ett godkännande i kommunfullmäktige. Enligt tilläggsavtalet ska detta godkännande ske före den 31 december 2014. Exploateringskontoret har delegation att träffa tilläggsavtal avseende senarelagd tidpunkt för stadens godkännande för det fall kommunfullmäktige inte kan fatta beslut i ärendet inom föreskriven tidsfrist.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2014 har i

huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret finner ingen anledning att inte godkänna överlåtelse av tidigare överenskommelse och den nya avtalsparten. Kontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center) godkänns.