

Handläggare
Lars Fyrvald
08-508 263 61**Till**
Exploateringsnämnden
2020-09-24

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Einar Mattsson Projekt AB m.fl. i kv. Persikan på Södermalm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Einar Mattsson Projekt AB m.fl. i kv. Persikan på Södermalm i enlighet med detta utlåtande samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner att ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv. Persikan m.m.” överläts från Einar Mattsson Projekt AB till dotterbolaget Söderpersikan Fastighets AB i enlighet med detta utlåtande.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 61
Växel 08-508 276 00
lars.fyrvald@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Persikan 5 är belägen på Östra Södermalm. Totalt planeras för ca 1250 lägenheter inom projektet. När genomförandebeslut för projektet togs planerade Einar Mattsson Projekt AB för ca 105 bostadsrättslägenheter och ca 95 hyresrättslägenheter. Bolaget har nu funnit att de skulle önska att få disponera om kvarteret

rörande vad som är hyresrätt och vad som är bostadsrätt, för att få ett optimerat projekt som totalt innehåller fler lägenheter än tidigare. Bruttoarean för den del som ska säljas till bolaget blir ungefär lika stor som tidigare. Antalet bostadsrättslägenheter bedöms bli något färre eftersom bolaget nu projekterar för fler större bostadsrättslägenheter. Hyresrätterna kommer däremot att öka med ca 25 lägenheter, vilket medför att det totala antalet lägenheter ökar med ca 20 st jämfört med när markanvisningarna senast redovisades i samband med att genomförandebeslutet för projektet togs.

Beträffande den överenskommelse om exploatering med Einar Mattsson Projekt AB som handlar om bostadsrätterna behövs nämndens godkännande av överlåtelsen till ett helägt dotterbolag. I ärendet redovisas även hur kontoret avser att arbeta med möjligheten att teckna tilläggsavtal till överenskommelserna om exploatering med respektive bostadsrättsbyggare rörande exakta tillträdesdagar.

Stadens ekonomi i projektet berörs endast marginellt. Kontoret avser att teckna tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering med ovan redovisat innehåll.

Bakgrund

Persikan 5 är belägen på östra Södermalm och har varit upplåten med tomträtt till SL och använts som bussdepå m m. Bussdepån är riven, nya ledningar är nedlagda och nya gatudelar är utbyggda för att kunna användas som arbetsgator under byggnationen. Byggstart för fyra av sju kvarter planeras under 2020 och början av 2021. Totalt planeras för ca 1250 lägenheter inom projektet, varav drygt hälften planeras bli hyresrätter. Genomförandebeslut för projektet godkändes av kommunfullmäktige 2017-03-06.

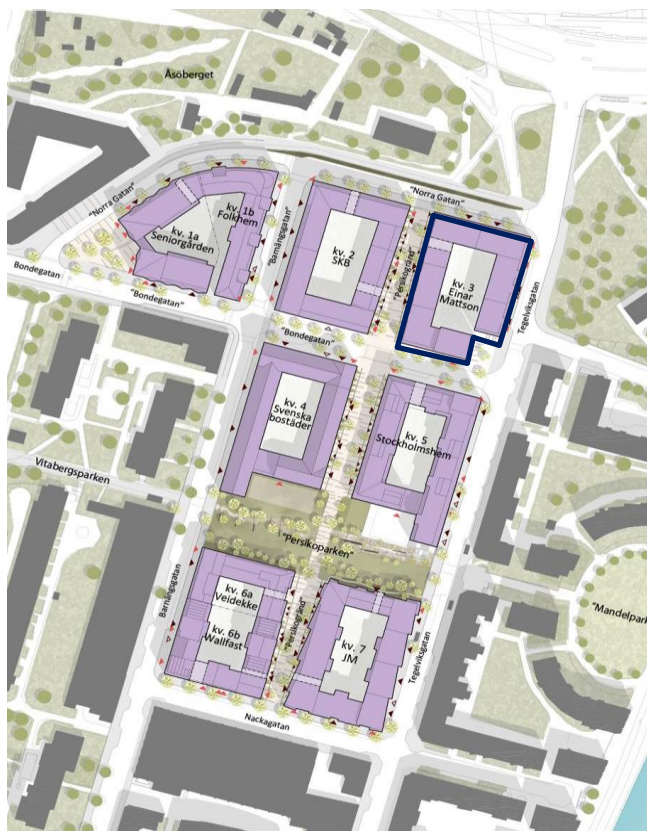
Einar Mattssons projekt planeras för byggstart under september 2021 och innehåller en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. När överenskommelsen om exploatering för bostadsrättsdelen tecknades i samband med genomförandebeslutet för projektet planerade bolaget för ca 105 bostadsrättslägenheter och ca 95 hyresrättslägenheter.

I ett ärende i exploateringsnämnden 11 juni 2020 rörande tomträttsavgäld för lokaler i Persikan redovisade kontoret även att Einar Mattsson Projekt AB avses få tillåtelse att överlåta överenskommelserna om exploatering till två dotterbolag inom

koncernen, Persikokvarteret Fastighets AB och Söderpersikan Fastighets AB, men Einar Mattsson Projekt AB står kvar som solidariskt ansvariga för genomförandet.

Ärendet

Bolaget har i samband med sin projektering av projektet funnit att man skulle önska att få disponera om kvarteret rörande vad som är hyresrätt och vad som är bostadsrätt, för att få ett optimerat projekt som totalt innehåller fler lägenheter än tidigare. Eftersom överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark bl.a innebär ändringar i kartbilagan till denna behöver ett tilläggsavtal tecknas med en ny kartbilaga.



Karta som visar projektet Persikans belägenhet på Östra Södermalm där Einar Mattssons projekt är beläget i det nordöstra hörnet.

Det justerade förslaget innebär att det totalt ryms fler lägenheter inom projektet. Einar Mattson önskar att de tillkommande lägenheterna blir hyresrätter och då krävs enligt bolaget en annan disposition av tomten rörande hur bostadsrätterna och hyresrätterna placeras.

Bruttoarean för den del som ska säljas till bolaget blir ungefär lika stor som tidigare. Antalet bostadsrättslägenheter bedöms bli något färre eftersom bolaget nu projekterar för fler större bostadsrättslägenheter. Hyresrätterna kommer däremot att öka med ca 25 lägenheter, vilket medför att det totala antalet lägenheter ökar med ca 20 st jämfört med när markanvisningarna senast redovisades i samband med att genomförandebeslut togs för projektet.

Beträffande den överenskommelse om exploatering med Einar Mattsson Projekt AB som handlar om bostadsrätterna behövs nämndens godkännande av överlåtelsen. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner att "Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Persikan mm" inkl. tilläggsavtal överläts från Einar Mattsson Projekt AB till dotterbolaget Söderpersikan Fastighets AB, men Einar Mattsson Projekt AB står kvar som solidariskt ansvariga för genomförandet. Gällande överlåtelsen av överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse från Einar Mattsson Projekt AB till ett annat dotterbolag inom koncernen, Persikokvarteret Fastighets AB, avses den genomföras av kontoret på delegation.

När överenskommelse om exploatering med överlåtelse tecknades med Einar Mattsson och de övriga bostadsrättsbyggarna i projektet var det ännu inte klarlagt när de exakta tillträdestidpunkterna för respektive byggaktör kunde sättas. På grund av detta användes en avtalsformulering där tillträdet läggs fast via en kommunikering av en huvudtidplan där respektive bolags tillträdesdag framgår. När nu projektet kommit till ett skede där det är möjligt att sätta exakta tillträdesdagar avser kontoret att som alternativ till nämnda förfarande i stället teckna tilläggsavtal med respektive bostadsrättsbyggare som anger en exakt tillträdesdag, om kontoret anser att det förfarandet i det enskilda fallet är mer lämpligt för staden.

Stadens ekonomi i projektet berörs endast marginellt. Den yta som säljs är ungefär lika stor som tidigare och det blir ett något ökat avgäldsunderlag för tomträttsupplåtelsen.

Kontoret avser att teckna tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering med ovan redovisat innehåll.

Slut