

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Östberga med Ebab AB, Froj AB och Prolex film och video AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av Årsta 1:1 till Ebab AB, Froj AB och Prolex film och video AB med en försäljningsinkomst om cirka 97 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 85
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
mattias.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Ebab AB, Froj AB och Prolex film och video AB tecknar överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med staden för att bygga bostadsrätter. Försäljningsinkomster beräknas till 97 mnkr (av totalt 916 mnkr i etapp 1) och baseras på kvm-pris för ljus BTA, vilket sattes genom ett anbudsförfarande på pris som genomfördes under 2011. Av denna summa utgörs en mindre del, ca 2 mnkr, av lokaler i

bottenplan. För kommersiella lokaler har ett lägre pris förhandlats fram efter tävlingen.

Expertrådet har godkänt priset för bostäder 2011-09-21 (dnr E2011-384-1357) och priset för lokaler 2012-11-14 (dnr E2012-385-1849).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret inför att genomförandebeslutet godkändes i Exploateringsnämnden och Kommunfullmäktige (KF).

Bakgrund till överenskommelsen

Försäljningen är en del i genomförandet av Årstafältets första etapp, för vilket genomförandebeslut fattades av KF genom § 18/2015-11-30. KF godkände då försäljning till Ebab AB i samarbete med Negroni Management AB. När överenskommelse om exploatering skulle tecknas var Negroni Management AB inte längre en part, varför Ebab AB stod själva som byggherre. Ebab AB har dock inte de finansiella förutsättningarna att genomföra exploateringen på egen hand, varför de uppmanats att skaffa en partner för projektet. Som ett resultat av det har Ebab AB nu presenterat Froj AB som partner.

I övrigt har bakgrunden till överenskommelsen presenterats i genomförandebeslutet som fattades genom KF § 18/2015-11-30 och beskrivs därför inte utförligare här.

Tidigare beslut

Tidigare beslut har presenterats i genomförandebeslutet som fattades genom KF § 18/2015-11-30 och beskrivs därför inte utförligare här.

Överenskommelse om exploatering

Kontorets granskning av Froj AB visar att bolaget har viss erfarenhet av fastighetsutveckling, men har inte heller tillsammans med Ebab AB de finansiella förutsättningarna som krävs för att genomföra projektet. Froj AB ägs av Prolex film och video AB, vilket bedöms ha de finansiella förutsättningarna som krävs. Ebab AB, Froj AB och Prolex film och video AB kommer därför var och en solidariskt ansvariga för fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av denna överenskommelse om exploatering.

Ebab AB, Froj AB och Prolex film och video AB tecknar därmed överenskommelse med staden om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga bostadsrätter. En mindre del av bottenplan ska utgöras av lokaler. Försäljningsinkomsten beräknas till 97 mnkr (av totalt 916 mnkr i etapp 1) och baseras på kvm-pris för ljus BTA, vilket sattes genom ett anbudsförfarande på pris som genomfördes under 2011. Anbudsförfarandet och indexuppräknning av priset har presenterats i genomförandebeslutet som fattades genom KF § 18/2015-11-30 och beskrivs därför inte utförligare här.

Prisnivån har efter att genomförandebeslutet fattats legat förhållandevis oförändrad.

Expertrådet har godkänt priset för bostäder 2011-09-21 (dnr E2011-384-1357) och priset för lokaler 2012-11-14 (dnr E2012-385-1849).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för staden, lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt ekonomiska osäkerheter har presenterats i genomförandebeslutet som fattades genom KF §18/2015-11-30 och beskrivs därför inte utförligare här. Även den ekonomiska slutsatsen är oförändrad.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Hur projektet uppfyller stadens mål har presenterats i genomförandebeslutet som fattades genom KF § 18/2015-11-30 och beskrivs därför inte utförligare här.

Genomförandefrågor

Tidplan, risker och osäkerheter har presenterats i genomförandebeslutet som fattades genom KF § 18/2015-11-30. Sedan genomförandebeslutet fattades är det klart att de detaljplaner som krävs för genomförandet har överklagats. Kontorets bedömning är därför att tidplanen för byggstart kommer att förskjutas med ca 1,5 år. I övrigt har tidplan, risker och osäkerheter inte förändrats.

Kontoret diskuterar löpande utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och andra förvaltningar som berörs av Årstafältets genomförande.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning har presenterats i genomförandebeslutet som fattades genom KF § 18/2015-11-30 och beskrivs därför inte utförligare här.

Slut