

Utlåtande 2018:37 RI (Dnr 123-2045/2017)

Överlåtelse av överenskommelse om exploatering från Gyllenforsen fastigheter KB i Årstafältet, etapp 1 till HSB Stockholm ekonomisk förening

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Överlåtelse av överenskommelse om exploatering från Gyllenforsen fastigheter KB i Årstafältet, etapp 1 till HSB Stockholm ekonomisk förening godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Enligt exploateringsnämndens beslut den 9 november 2017 ska exploateringsnämnden teckna erforderligt avtal för överlåtelse om exploatering. Då det ursprungliga beslutet att godkänna överenskommelsen om exploatering togs av kommunfullmäktige måste även beslutet att godkänna överlåtelsen tas av kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att överenskommelsen om exploatering upplåts med tomträtt och svarar väl mot stadens mål om 50 procent hyresrätter,

samt gör ingen annan bedömning än exploateringsnämnden och anser att överlåtelsen bör godkännas.

Mina synpunkter

Jag delar stadsledningskontorets och exploateringsnämndens bedömning om att överlåtelsen bör godkännas med hänvisning till vad som framförs i utlåtandet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Överlåtelse av överenskommelse om exploatering från Gyllenforsen fastigheter KB i Årstafältet, etapp 1 till HSB Stockholm ekonomisk förening godkänns.

Stockholm den 7 februari 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Enligt exploateringsnämndens beslut den 9 november 2017 ska exploateringsnämnden teckna erforderligt avtal för överlåtelse om exploatering. Då det ursprungliga beslutet att godkänna överenskommelsen om exploatering togs av kommunfullmäktige måste även beslutet att godkänna överlåtelsen tas av kommunfullmäktige.

Exploateringsnämnden beslutade den 17 oktober 2013 att lämna markanvisning till Gyllenforsen fastigheter KB (nedan kallat Gyllenforsen) för att uppföra bostäder med hyresrätt inom område Årstafältet, etapp 1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal den 27 november 2013. Efter avslutad planprocess har överenskommelse om exploatering tecknats med Gyllenforsen ihop med KB Stengrunden 500298 u.n.ä KB Gyllenvalla (nedan kallat Gyllenvalla). Gyllenvalla är ett bolag som är helägt av Gyllenforsen. De båda bolagen är solidariskt ansvariga för fullgörandet av samtliga förpliktelser som följer av överenskommelse om exploatering. Projektet omfattar cirka 76 bostäder samt en förskola om fyra avdelningar.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning (nedan kallad SDF) har inför tecknandet av överenskommelse om exploatering tecknat en avsiktsförklaring med Gyllenforsen. I avsiktsförklaringen är parterna överens om att SDF har möjlighet att förhyra förskolelokalen med ett antal hyresvillkor, bland annat en lokalhyra uttryckt i kr/kvm och år. Syftet med avsiktsförklaringen är att säkerställa att SDF råder över möjligheten att ordna tillräcklig mängd förskolelokaler till en förutsägbar kostnad. Avsiktsförklaringen gäller till och med den 24 november 2017 och är därefter avsedd att ersättas med ett hyresavtal för förskolelokalen.

Gyllenforsen avser nu att överlåta ägandet av Gyllenvalla i sin helhet till HSB Stockholm ekonomisk förening (nedan kallad HSB). Gyllenforsen och HSB avser i samband med det att överföra Gyllenforsens samtliga förpliktelser i tecknad överenskommelse om exploatering till HSB, inklusive avsiktsförklaring om förskola med SDF. En förutsättning för överlåtelse av Gyllenforsens samtliga förpliktelser är att avsiktsförklaringen förlängs till maj 2019 (eller längre). Det är med tanke på tidplanen för genomförandet av Årstafältet, etapp 1 den tidpunkt då det kan vara rimligt att ersätta avsiktsförklaringen med ett hyresavtal.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 december 2017 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del avtal för överlåtelse av "Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Årstafältet, etapp 1" från Gyllenforsen fastigheter KB i Årstafältet, etapp 1 till HSB Stockholm ekonomisk förening, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Staden bedömer att HSB är en kompetent bostadsutvecklare och seriös förvaltare av hyresrätter. Denna markanvisning sker dessutom inom ett kvarter där HSB Bostad har en överenskommelse om exploatering med staden för att bygga bostadsrätter i halva kvarteret. Att exploateringen inom kvarteret genomförs av två bolag inom samma koncern är positivt då möjligheterna till samverkan runt gemensamma lösningar underlättas.

Exploateringskontoret föreslår därför att nämnden för sin del godkänner överlåtelse av "Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Årstafältet, etapp 1" från Gyllenforsen fastigheter KB till HSB Stockholm ek för, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att överlåtelsen ska överföras med samtliga förpliktelser, under förutsättning att avsiktsförklaring med Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning förlängs till maj 2019 eller längre. Överenskommelsen om exploatering upplåts med tomträtt och svarar väl mot stadens mål om 50 procent hyresrätter. Stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning än exploateringsnämnden och anser att överlåtelsen bör godkännas.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige

att godkänna överlåtelse av överenskommelse om exploatering från Gyllenforsen fastigheter KB i Årstafältet, etapp 1 till HSB Stockholm ekonomisk förening.