

Handläggare
Eric Dahlén
08-508 876 12

Till
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Förlängning av markanvisningsavtal med Slakthusgränd Fastighets AB (namnändrat från Laterre Q-gruppen Holding AB) inom del av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4, inklusive prisjustering och ägarbyte

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisningsavtalet till Slakthusgränd Fastighets AB (namnändrat från Laterre Q-gruppen Holding AB) och godkänner prisjustering och ägarförändring, samt ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 12
Växel 08-508 276 00
eric.dahlen@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2017-06-08 att till Laterre Q-gruppen Holding AB (nu namnändrat till Slakthusgränd Fastighets AB) anvisa mark för uppförande av bostäder, lokaler och förskola inom Slakthusområdet etapp 1 (då benämnt inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl.). Staden och Laterre Q-

gruppen Holding AB, samt Laterre Holding AB, BMK Group AB och Q-gruppen Holding AB, träffade med anledning av detta ett Markanvisningsavtal 2017-08-17.

Detta var den första markanvisningen för bostäder i Slakthusområdet och föregicks av en anbudstävling under våren 2017.

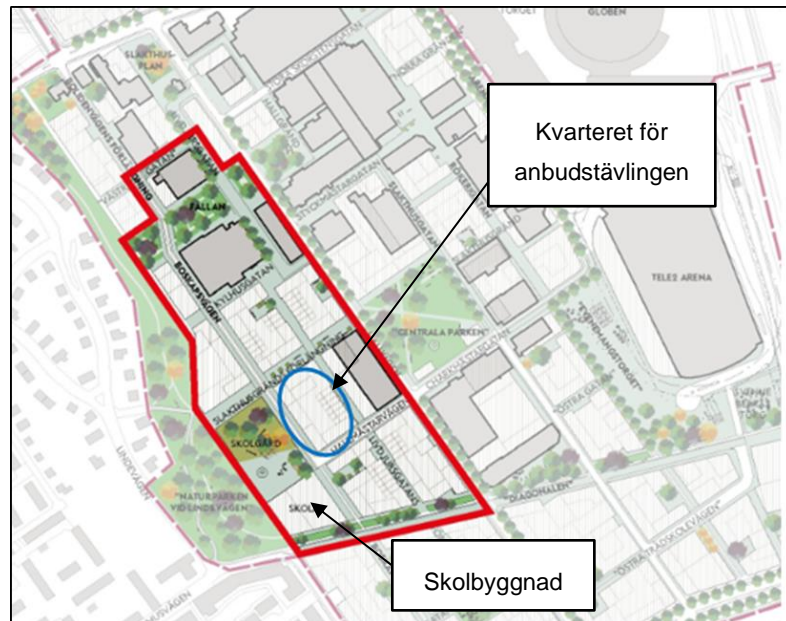
Eftersom arbetet med framtagande av detaljplan har förskjutits i tid har en förlängning av markanvisningsavtalet blivit nödvändig.

Förutom förskjutning i tid har även en väsentlig förändring i strukturplanen skett sedan Laterre Q-gruppen Holding AB lämnade anbud för marken år 2017. Kontoret och Bolaget har därför enats om att priset för kvartersmarken för bostäder vid kommande försäljning ska justeras ned från 35 550 till 33 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA, värdetidpunkt 2017-04. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-08-22.

Därutöver har förändringar skett i Laterre Q-gruppen Holding AB:s (namnändrat till Slakthusgränd Fastighets AB) ägarstruktur, vilket innebär att Stackelberg & Co AB och Rockpoint AB ersätter Q-gruppen Holding AB.

Prisjustering

Våren 2017 genomförde Exploateringskontoret en markanvisningstävling i form av en anbudstävling för det aktuella kvarteret. Av 17 anbudsgivare lämnade Laterre Q-gruppen Holding AB det högsta priset (35 550 kr/ljus BTA för bostäder) och Exploateringsnämnden beslutade att anvisa mark till Bolaget 2017-06-08.

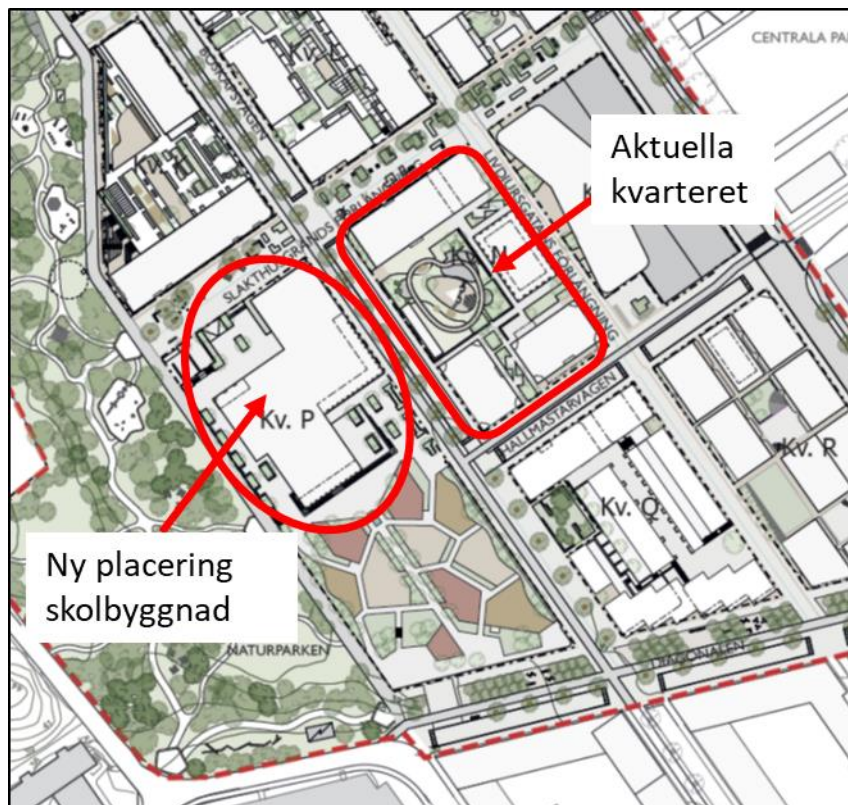


Karta över strukturplanen som ingick i förfrågningsunderlaget till anbudstävlingen 2017. Det aktuella kvarteret inringat i blått, sydväst om kvarteret illustreras tänkt placering av skolbyggnad.

Kvarteret ingår i den första utbyggnadsetappen av Slakthusområdet och detaljplanearbetet inleddes i och med att Stadsbyggnadsnämnden godkände Start-PM 2018-02-22. Under planarbetet har en väsentlig skillnad skett i strukturplanen jämfört med förfrågningsunderlaget som fanns med vid anbudstävlingen.

Skolbyggnaden har flyttats norrut och placerats bredvid det aktuella kvarteret, se karta på nästa sida. Det för med sig att det fria västerläget mot skolgården som redovisades i samband med anbudstävlingen nu inte längre gäller, och att de framtida bostäderna i kvarteret kommer få mindre sol.

Kontoret och Bolaget har enats om att förändringen innebär att priset för kvartersmarken för bostäder vid kommande försäljning ska justeras ned från 35 550 till 33 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA, värdetidpunkt 2017-04. Expertrådet godkände ärendet 2019-08-22.



Aktuell struktur där det aktuella kvarteret får skolbyggnaden som granne i väster och inte en skolgård såsom förfrågningsunderlaget till anbudstävlingen visade.

Ägarförändring

Under planarbetet har förändringar skett i Bolagets ägarstruktur; Laterre Q-gruppen Holding AB har namnändrats till Slakthusgränd Fastighets AB, samt att Stackelberg & Co AB och Rockpoint AB ersätter Q-gruppen Holding AB (som tidigare var ägarbolag till Laterre Q-gruppen Holding AB). BMK Group AB ingår fortsatt som ägarbolag till Bolaget.

Tilläggsavtal

Kontoret har upprättat ett förslag till tilläggsavtal för förlängning av markanvisningsavtalet, vilket har undertecknats av Bolaget, se Bilaga 1. Tilläggsavtalet reglerar prisjustering, ägarförändring och förlängning i tid enligt ovan, i övrigt gäller villkoren i markanvisningsavtalet från 2017 oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser för staden, måluppfyllnad, genomförandefrågor m.m.

Inriktningsbeslut har fattats för hela Slakhusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03. Prisjusteringen innebär endast en marginell påverkan för projektets intäkter.

Markanvisningen ingår i etapp ett för vilken genomförandebeslut planeras under 2021-2022.

För ytterligare information, se tjänsteutlåtande i samband med markanvisning 2017, diarienummer E2017-01300.

Slut

Bilagor

1. Tilläggsavtal förlängning av markanvisningsavtal
2. Markanvisningsavtal tecknat 2017-08-17