

Handläggare
Lars Fyrvald
08-508-263 61

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Södermalm Fastigheter AB och Besqab AB i kv Persikan på Södermalm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Södermalm Fastigheter AB och Besqab AB i kv Persikan på Södermalm i enlighet med detta utlåtande samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Sammanfattning

Bostadsprojektet Persikan är beläget på östra Södermalm. Totalt planeras för ca 1250 lägenheter inom projektet. När överenskommelse om exploatering tecknades i samband med att detaljplanen antogs skulle Folkhem Produktion AB och Rikshem AB samarbeta kring genomförandet av ca 100 lägenheter. Efter det har projektbolaget för denna etapp av Persikan bytt ägare till bl.a. Alm Equity AB, som överlätit det vidare till Aros Bostadsutveckling AB. Aros Bostadsutveckling har nu gått samman med Besqab under namnet Besqab AB. Besqab planerar för byggstart i slutet av 2024 samtidigt som övriga delar av det kvarteret.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner att tilläggsavtal till "Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Persikan mm" tecknas med Södermalm Fastigheter AB där även Besqab AB tas med som avtalspart och där säkerheten för genomförandet av projektet flyttas från den tidigare ägaren Rikshem AB till Besqab AB.

Stadens ekonomi i projektet påverkas inte. Kontoret avser att teckna tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering med ovan redovisat innehåll.

Bakgrund

Bostadsprojektet Persikan är beläget på östra Södermalm och var tidigare huvudsakligen upplåtet med tomträtt till SL och användes då som bussdepå m.m. Bussdepån är riven, nya ledningar är nedlagda, nya gatudelar är utbyggda som arbetsgator och finplaneringsarbeten pågår kring redan färdigställda kvarter. Anläggande av park pågår även. Byggstart för sex av sju kvarter har ägt rum under perioden 2020 till 2023. Totalt planeras för ca 1250 lägenheter inom projektet, varav drygt hälften blir hyresrätter. Genomförandebeslut för projektet godkändes av kommunfullmäktige 2017-03-06.



Karta som visar projektet Persikans läge på Östra Södermalm där Besqabs projekt är beläget i det nordvästra hörnet.

När överenskommelse om exploatering tecknades i samband med att detaljplanen antogs skulle Folkhem Produktion AB och Rikshem AB samarbeta kring genomförandet inom det som från början var Folkhems bostadsprojekt för byggande av cirka 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. I genomförandebeslutet överenskomms att projektet genomförs av ett av Rikshem AB helägt dotterbolag kallat Folkhem Persikan AB med tillägget att Rikshem AB ska vara solidariskt ansvariga för genomförandet av exploateringen.

Efter det har projektbolaget för denna etapp av Persikan bytt ägare till bl.a. Alm Equity AB, som överlätit det vidare till Aros Bostadsutveckling AB. Projektbolaget har även bytt namn till Södermalm Fastigheter AB. Aros har nyligen gått samman med Besqab och tagit namnet Besqab AB. Besqab har nu framfört önskemål om att få ta över det solidariska ansvaret för genomförandet av exploateringen från Rikshem.

Besqab planerar för byggstart i slutet av 2024 samtidigt som övriga delar av det kvarteret, som totalt inrymmer ca 200 lägenheter. Eftersom kvarterets utbyggnad förutsätter en gemensam garagelösning är detta tilläggsavtal en förutsättning för att byggandet i kvarteret ska kunna komma igång.

Kontroll har gjorts av de inblandade bolagens kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Genomförandeförmågan hos byggaktören och det bolag som garanterar genomförandet av projektet har bedömts vara tillfredställande.

Ärendet

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner att tilläggsavtal till "Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Persikan mm" tecknas med Södermalm Fastigheter AB där även Besqab AB tas med som avtalspart och där säkerheten för genomförandet av projektet flyttas från den tidigare ägaren Rikshem AB till Besqab AB.

När överenskommelse om exploatering med överlåtelse tecknades 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. Eftersom projektet nu är i ett skede där det är möjligt att sätta en tillträdesdag avser kontoret att i tilläggsavtalet ange denna tillträdesdag samt göra en del andra mindre redaktionella ändringar rörande inaktuella formuleringar. Samma ändringar föreslås även att göras i tilläggsavtal med AB Borätt och Seniorgården AB, som är övriga byggaktörer som delar på det aktuella kvarteret. Stadens ekonomi i projektet påverkas inte.

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

Slut