

Jonas Orring
Teknik & Exploateringschef
08-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av, samt tillägg till, Exploateringsavtal - Brunna handelsområde

Dnr KS14/106

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att godkänna förslag till överlåtelse av, samt tillägg till, Exploateringsavtal för Brunna Handelsområde (del av Träkvista 1:7 m fl).

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende redovisar förslag till överlåtelse av, samt tillägg, till exploateringsavtal för Brunna Handelsområde (del av Träkvista 1:7 m fl). Exploateringsavtalet tecknades 2014 mellan Ekerö kommun, NCC AB och Fastighets AB LE Lundberg. Genomförandet har dragit ut på tiden på grund av att bl a fastighetsbildning dröjt och bolagen inte har haft marknadsförutsättningar för ett genomförande. Genom de fastighetsbildningsåtgärder som avslutades i juni 2018 har allmän platsmark överförts till kommunen och en handelsfastighet bildats. Handelsfastigheten har överlåtits till Bonava Rulta tre AB. I samband med överlåtelsen önskar parterna att samtliga kvarvarande förpliktelser och åtagande i exploateringsavtalet överläts från NCC och Lundberg till Bonava Rulta tre. Bonava Rulta tre har nu namnändrats till Träkvista Park AB samtidigt som en villkorad överlåtelse av aktierna skett till Elor Fastighet AB. Villkorning avser att kommunen godkänner överlåtelse av exploateringsavtalet. Vidare har mot bakgrund av det nu är ett mindre ej börsnoterat bolag överkommit om vissa tillägg till det ursprungliga exploateringsavtalet.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Teknik- och exploateringsenheten, 2018-09-10
Överlåtelse av, samt tillägg till, Exploateringsavtal för Brunna Handelsområde.
Exploateringsavtal för Brunna Handelsområde, från 2014 (bilaga till avtalet)
Missivbrev, Elors Fastighet AB/Träkvista Park AB

Ärendet

Mellan Ekerö kommun, NCC AB och Fastighets AB LE Lundberg har under 2014 tecknats ett exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplan för Brunna Handelsområde (del av Tråkvista 1:7 m.m.). Både NCC och Lundberg var vid exploateringsavtalets ingående markägare inom planområdet. NCC har senare överlåtit sitt fastighetsägande till Bonava Sverige AB, utan att exploateringsavtalet överlåtit dem emellan.

Genomförandet har dragit ut på tiden på grund av att bl a fastighetsbildning dröjt och att bolagen har angett att de inte haft marknadsförutsättningar för ett genomförande. Först under våren/sommar 2018 har fastighetsbildning skett. Genom lantmäteriets förrättningsbeslut, som infördes i fastighetsregistret 2018-06-11, har detaljplanens allmänna plats överförts till kommunen, samt en handelsfastighet bildats (Tråkvista 3:283) för detaljplanens kvartersmark.

Det tecknade Exploateringsavtalet innebär att bolagen åtar sig att utföra flyttning av VA-ledningar för att möjliggöra handelsbebyggelsen, utförande av allmän parkeringsplats samt utbyggnad av gångbana mot handelsområdet. Därutöver bekostar bolagen kommunens utförande av anläggande av gångpassage över Älvnäsvägen och anläggande av tråddunge mellan handelsområdet och villabebyggelsen norr om planområdet. Ersättningen för kommunens utförande erlägg genom exploateringsbidrag.

I samband med att handelsfastigheten bildats har Bonava och Lundberg överlåtit fastigheten till Bonava Rulta tre AB som erhållit lagfart.

I samband med överlåtelsen har parterna träffat en villkorad överenskommelse om att samtliga kvarvarande förpliktelser och åtagande i exploateringsavtalet skall överlåtas från NCC och Lundberg till Bonava Rulta tre. Samtidigt har aktierna i Bonava Rulta tre överlåtit till Elors Fastighet AB genom en villkorad överlåtelse av dels fastighetsbildning och dels kommunens godkännande av överlåtelsen av exploateringsavtalet. Efter överlåtelsen har Bonava Rulta tre namnändrats till Tråkvista Park AB med samma organisationsnummer. Mot bakgrund av att det ursprungliga exploateringsbolaget träffades med börsnoterat bolag och i aktuellt fall är det ett mindre nytt bolag vilket kräver särskilda överväganden.

Teknik- och exploateringskontoret har därför tagit fram ett förslag till överlåtelse av exploateringsavtalet. Då det ursprungliga exploateringsavtalet saknade krav på att bolagen skulle ställa säkerhet för avtalets genomförande, har tillägg till exploateringsavtalet överenskommit innebärande att Tråkvista Park AB ställer säkerhet genom pantbrev om 2 Mkr, vilka överlämnas till kommunen. Vidare har Bonava Rulta tre's erläggande av exploateringsbidraget inte gjorts beroende av att kommunens utförande är färdigställt. Betalningsansvaret inträder nu när kommunen ställer ut faktura på beloppet. Vidare har ägarna till Elors Fastighet AB i bifogade missivbrev redovisat sina avsikter med förvärvet och övertagandet av exploateringsavtalet med tillägg. Avtalet har granskats av jurist och bedömts skäligt och godtagbart.

Ekerövatten AB har i egenskap av VA-huvudman godkänt överlåtelsen av exploateringsavtalet.

Beslutet expedieras till
Teknik& Exploateringskontoret
Bonava AB
Fastighets AB LE Lundberg
Träkvista Park AB
AB Ekerö Vatten
Ekonomienheten

Jonas Orring
Teknik- & Exploateringschef