

2017-11-14

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/305-268

Stadsbyggnadsprojekt 9237  
Del av etapp 1b i programmet för  
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

## **Avtal med Botrygg Nacka 2 AB för område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön**

*Markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Botrygg Nacka 2 AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1, område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

### **Sammanfattning**

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB var en av vinnarna i denna tävling och vann markanvisning för område 3 och 6.

Vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, Wästbygg AB, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 i syfte att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringskedet. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ingår i Botrygg AB koncernen vilket även Botrygg Nacka 2 AB gör varför det är en part som kommunstyrelsen kommer föreslås ingå avtal med.

Kommunen föreslås därför att med Botrygg Nacka 2 AB teckna ett markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om cirka 230



miljoner kronor, motsvarande minst 18 000 kr per ljus BTA bostad samt 2 800 kr per ljus BTA lokal.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform för anbudsområde 3 till 6. Vinnarna av markanvisningarna var Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (område 3 och 6) och Wästbygg AB (område 4 och 5). Kommunfullmäktige beslutade att högst pris per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Arbetet med detaljplanen påbörjades direkt efter tilldelningsbeslut tillsammans med de utvalda byggherrarna och detaljplanen var på samråd fjärde kvartalet 2016. Detaljplanen förväntas antas fjärde kvartalet 2017.

Wästbygg AB, vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 som tilldelades bolaget efter markanvisningstävlingen. Bolagets syfte är att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringskedet. Kommunen ser också fördelar med att kunna markanvisa ett helt kvarter, område 5 och 6, till en ny aktör. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB erbjuder samma markpris för område 4 som för område 6, vilket ger kommunen en något högre markförsäljningsintäkt. Område 3 möjliggör för en byggrätt om 6 100 BTA (bruttoarea) bostäder och 1 200 BTA lokaler medan område 4 möjliggör för cirka 3 700 BTA bostäder och 700 BTA lokaler.

Kommunstyrelsen föreslås därför ingå avtal med Botrygg Nacka 2 AB avseende område 3 och 4.



Bilden ovan redovisar anbudsområde 3-6 inom fastigheten Sicklaön 134:1

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 berörs av exploateringen och utgör området som ska överlätas. Området ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

### Markgenomförandeavtal

Föreslaget markgenomförandeavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.  
Kommunen står för sanering av området.  
Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018

och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.

- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att interimistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållt startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska bolaget utge vite till kommunen med 1 % av köpeskillingen per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att till marknadspris få förvärva bostadsrätt/äganderätt upp till fem procent av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

### **Fastighetsöverlåtelseavtal**

Föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Köpeskillning:** Den preliminära köpeskillingen för området uppgår till 233 751 688 kronor och utgår från förhållandena vid detta avtals ingående. Den slutgiltiga köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen och beräknas utifrån



dåvarande förhållanden. Den slutgiltiga köpeskillingen kan justeras upp och ned i enlighet med den i bygglovets faktiska ytan för bostadsyta (dvs. ljus BTA).

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Intäkter**

Utifrån förhållanden vid fastighetsöverlåtelseavtalets undertecknande så uppgår köpeskillingen för markområdet till 233 751 688 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 10 829 kvm ljus BTA bostad. Exploateringsenheten Nacka stad vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig köpeskillning beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

### **Utgifter**

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

### **Konsekvenser för barn**

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

### **Bilagor**

Bilaga 1: Förslag till markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Bilaga 2: Förslag till fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo  
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg  
Projektledare