

2021-11-15

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2021/1141

Kommunstyrelsen

## Tillägg till sidoavtal avseende tomträtt på fastigheten Skarpnäs 2:24

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå förslag på tillägg till sidoavtal avseende tomträtt på fastigheten Skarpnäs 2:24 enligt bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 15 november 2021.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 5 mars 2018 att upplåta fastigheten Skarpnäs 2:24 med tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB för ändamålet bostäder och förskola. Till tomträttsavtalet finns ett sidoavtal enligt vilket Grafnäs åtagit sig att upplåta bostäderna med hyresrätt samt att 50 % av bostäderna ska förmedlas via HSB Bosparkö. Sedan projektets start har exploateringen av antalet bostäder i Telegrafberget kommit att öka betydligt. Grafnäs och HSB avser att träffa en överenskommelse om antalet bostäder som ska förmedlas via bosparkön. Mot denna bakgrund har Grafnäs vänt sig till kommunen med önskemål att ingå ett tilläggsavtal som syftar till att ändra sidoavtalets villkor om bostadsförmedling av hyresrätter från en procentuell andel till ett visst antal. Ett ingående av tilläggsavtalet bedöms inte frångå syftet med villkor om bostadsförmedling. Med anledning av ovan föreslår enheten för fastighetsförvaltning kommunfullmäktige att ingå förslag på tillägg till sidoavtal avseende Skarpnäs 2:24.

### Ärendet

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 5 mars 2018 att godkänna överlåtelse av option om tomträtt från Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB") till systerbolaget Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"). Tomträttsoptionen utgjorde en del av exploateringsavtalet mellan kommunen och TF AB för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget.

Kommunfullmäktiges beslut den 5 mars 2018 omfattade även att ingå tomträtts- och sidoavtal med Grafnäs och därmed upplåta fastigheten Skarpnäs 2:24 för ändamålet bostäder samt förskola. I sidoavtalet har tomträttshavaren åtagit sig att upplåta bostäderna inom Skarpnäs 2:24 med hyresrätt och att 50 % av bostäderna ska förmedlas via HSB Bosparkö.

TomträttsHAVAREN Grafnäs har fört diskussioner med HSB avseende bostadsförmedling och önskar formalisera en överenskommelse avseende förmedlingen av hyresrätterna inom Skarpnäs 2:24. Mot denna bakgrund önskar Grafnäs ingå föreslaget tillägg till sidoavtal med kommunen. Tilläggsavtalet syftar till att ändra sidoavtalets villkor om bostadsförmedling från en procentuell andel till att beskriva ett specifikt antal hyresrätter.

### **Villkor om bostadsförmedling**

Sedan projektets start har exploateringen av antalet bostäder i Telegrafberget kommit att öka betydligt. Planprogrammet beskriver cirka 150 bostäder med blandade upplåtelseformer och i den senare planbeskrivningen till detaljplan 572, vilken vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar planläggningen av området att ge förutsättningar för uppförande av ungefär 300 bostäder. Vid denna tidpunkt omfattade den planerade bebyggelsen inom Skarpnäs 2:24 ett sjuttiofem lägenheter och andelen om 50 % alltså cirka 35 till antalet.

Grafnäs har den 26 juni 2019 beviljats bygglov för uppförande av 174 lägenheter samt en förskola inom fastigheten Skarpnäs 2:24. Antalet lägenheter inom fastigheten har ökat med anledning av att tomträttsHAVAREN inriktat sig på att uppföra fler men mindre lägenheter. Förslag på tillägg till sidoavtalet syftar till att ändra villkoret om bostadsförmedling från att utgöra en procentuell andel hyresrätter till ett beskrivet antal. Antalet hyreslägenheter som genom tillägg till sidoavtal föreslås fortsatt ska förmedlas via HSB Bosparkö uppgår till 64. Antalet motsvarar knappt 40 % av det totala antalet hyresrätter inom Skarpnäs 2:24.

Syftet med att avtala om hur förmedling av bostäder som uppförs på kommunal mark är att säkerställa att aktörerna förmedlar hyresrätterna på ett likabehandlade sätt med öppna och transparenta kösystem. Antalet lägenheter inom Skarpnäs 2:24, som kommer stå till HSB Bosparkös förfogande, har totalt sett ökat med anledning av kommunens, tomträttsHAVARENS och exploitörens förhandlingar tillika samarbete under projektets genomförande. Sammantaget bedömer enheten för fastighetsförvaltning att föreslaget tillägg till sidoavtal inte frångår syftet med en transparent bostadsförmedling och föreslår att kommunstyrelsen beslutar att ingå förslag på tillägg till sidoavtal enligt bilaga 1.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslag till beslut innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Ingåendet av föreslaget tillägg till sidoavtal omfattar inte ändring av villkor som utgör grund för reviderad avgäld.

### **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

### **Handlingar i ärendet**

- 1 Förslag på tillägg till sidoavtal
- 2 Tomträtts- och sidoavtal
- 3 Karta



**NACKA**  
KOMMUN

Therese Alvé  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsförvaltning