

2022-02-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305–268

Stadsbyggnadsprojekt 9237

Kommunstyrelsen

Markgenomförandeavtal för klassicistiskt kvarter inom Nya gatan stadshusområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Wallenstam Fastigheter 316 AB (org.nr. 559231–0337) för fastigheten Sicklaön 134:36 inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i Centrala Nacka i kollektivtrafiknära lägen och bidrar till att uppfylla kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2035. Det föreslagna markgenomförandeavtalet avser ett av fyra bostadskvarter i detaljplanen för *Nya gatan – Stadshusområdet*, som vann laga kraft i januari år 2018, och bidrar till genomförandet av ett kvarter i klassicistisk stil.

Det i avtalet aktuella markområdet avses att utvecklas för ny bebyggelse omfattande cirka 12 300 kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka 900 kvadratmeter ljus BTA verksamhetslokaler. Wallenstam Fastigheter 316 AB, nedan kallat Exploatören, ska erlägga 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. De angivna beloppen ska indexeras från värdetidpunkten april 2021 fram till tillträdesdagen. Den preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 211,4 miljoner kronor. Från grundpriset kan exploatören erhålla en återbetalning för uppförande av bebyggelsen i klassicistisk arkitektur, maximalt 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Återbetalningen uppgår preliminärt till cirka 26,4 miljoner kronor.

Markgenomförandeavtalet bidrar med ett netto om preliminärt 185 miljoner kronor till projektkonomin i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, om Exploatören erhåller full återbetalning för uppförande av bebyggelsen i klassicistisk arkitektur.

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Nya gatan består av två detaljplaner: *Nya gatan - Stadshusområdet* och *Nya gatan – Elverksbuset*. Markgenomförandeavtalet enligt denna tjänsteskrivelse gäller ett kvarter inom detaljplanen för *Nya gatan – Stadshusområdet* som vann laga kraft 11 januari 2018.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka och bidra till att uppfylla kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2035. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för ett tidigare obebyggt område att utvecklas till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i ett kollektivtrafiknära läge. Det aktuella markområdet som markgenomförandeavtalet avser är ett av fyra bostadskvarter i detaljplanen för stadshusområdet, se bild 1.



Bild 1. Markområdet markerat med röd streckad linje

Markområdet

Det i avtalet aktuella markområdet avses att utvecklas för ny bebyggelse omfattande cirka 12 300 kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka 900 kvadratmeter ljus BTA verksamhetslokaler. Syftet är att skapa en väl gestaltad livsmiljö genom att uppföra ett kvarter med så kallad klassicistisk arkitektur.

Klassicistisk arkitektur har i det föreslagna markgenomförandeavtalet definierats som de byggnadsstilar som dominerade under 1880–1930 i Sverige. De fyra stilarna är nyrenässans,

jugend, nationalromantik och 20-tals klassicism. Exploatören ska inte enbart ta fasta på vissa karaktärsdrag från de äldre byggnadsstilarna, utan kvarteret ska i sin helhet upplevas som att det är uppfört runt denna tidsepok. Val av material på ytskikt, och proportioner mellan olika detaljer, är viktigt för att kvarteret ska upplevas som genuint klassicistiskt och för att bebyggelsen ska vara hållbar över tid. Kraven på klassicistisk arkitektur innebär vissa avsteg från gestaltungsprogrammet tillhörande detaljplanen. Med krav på klassicistisk arkitektur uppfylls kommunens mål om att skapa varierad bebyggelse, i enlighet med Mål och Budget 2021–2023.

Markområdet ingår i ett större projekt där tre kvarter sedan tidigare har byggstartat och till vissa delar färdigställt av Storstaden, Sveafastigheter och BoTrygg. Fyra kvarter återstår att byggas av Kungsvåningen, OBOS, Hemsö och Wallenstam. Kommunen har för allmän platsmark inom detaljplanen projekterat, utfört och bekostat markarbeten som består av sanering, schaktning, flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och vägar för byggtrafik. När bebyggelse på kvarteretsmark är under färdigställande ska kommunen utföra resterande arbeten av allmänna anläggningar och finplanering av arbeten inom detaljplanen.

Markgenomförandeavtal med fastighetsöverlåtelse

Föreslaget markgenomförandeavtal samt 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:

Till föreslaget markgenomförandeavtalet ingår fastighetsöverlåtelseavtalet som bilaga och föreslås undertecknas samtidigt som markgenomförandeavtalet. Vid undertecknandet av avtalen ska Exploatören inom 14 dagar betala handpenning till kommunen motsvarande tio procent av köpeskillingen. Vid tillträdesdagen ska full köpeskillning erlagts.

Markgenomförandeavtalet bidrar till uppförandet av ett klassicistiskt kvarter. Inför Exploatörens inlämning av bygglovhandlingar har exploateringsenheten godkänt Exploatörens förslag till bebyggelse med särskild hänsyn till gestaltning, materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer genom en proaktiv bygglovsprocess. Syftet har varit att säkra de kvaliteter som utmärker ett klassicistiskt kvarter. Exploatören förbinder sig att uppföra kvarteret i enlighet med det förslag till bebyggelse som har godkänts av exploateringsenheten.

Från grundpriset kan Exploatören erhålla en återbetalning för uppförande av bebyggelsen i klassicistisk arkitektur, maximalt 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. En förutsättning för återbetalningen är att det färdigställda kvarteret uppfyller kraven för ett kvarter i klassicistisk stil. Avdrag får göras för styrkta merkostnader som den klassicistiska arkitekturen medför. Den slutliga återbetalningen görs efter att exploatören erhållit slutbesked.

Kommunen har genomfört förberedande markarbeten inom och i direkt anslutning till markområdet som ska bekostas av exploatören. Markarbetena avser losshållning av berg samt nödvändiga åtgärder för att upprätthålla dessa nivåer på schaktbotten och vägarna runt kvarteret. Kostnaden för markarbetena uppgår till cirka 19,5 miljoner kronor och ska betalas av Exploatören när beslut om att ingå markgenomförandeavtalet har vunnit laga kraft. Exploatören ska stå för all kostnad förknippad med bebyggelsen på kvartersmark.

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av avtalet se till att köparen övertar de förpliktelser som exploatören har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 30 miljoner kronor.

Parterna ska verka för en byggstart under kvartal 2 år 2022 och Exploatörens tillträde är planerat till kvartal 2 år 2022. Tillträde kan ske när beslut om att ingå markgenomförandeavtalet har vunnit laga kraft och avtal med Exploatören är undertecknade. Bygglov beviljades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2022 och även fastighetsbildningsbeslutet togs i slutet av januari 2022.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

För marköverlåtelsen ska exploatören erlägga 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. De angivna beloppen är bestämda i prisläge 1 april 2021 och ska indexregleras fram till tillträdesdagen.

Köpeskillning för överlåtelsen av fastigheten Sicklaön 134:36 uppgår till preliminärt 211,4 miljoner kronor baserat på en preliminär byggrätt om cirka 12 300 kvadratmeter ljus BTA bostäder och 900 kvadratmeter ljus BTA verksamhetslokaler.

Kommunen har genomfört förberedande markarbeten inom och i direkt anslutning till markområdet. Den redan nedlagda kostnaden för markarbetena uppgår till cirka 19,5 miljoner kronor och ska erläggas av exploatören utöver köpeskillingen.

Utgifter

Från grundpriset har exploatören rätt till en återbetalning för uppförande av bebyggelsen i klassicistisk arkitektur, maximalt 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Återbetalningen uppgår preliminärt till cirka 26,4 miljoner kronor.

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs av kommunen, exploatören erlägger ingen annan ersättning för detta utöver köpeskillingen. Redogörelse för kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan framgår av den utbyggnadspromemoria som kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tog beslut om den 20 april 2021, §94.



Markgenomförandeavtalet bidrar med ett netto om 185 miljoner kronor till projektekonomin i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, om Exploatören erhåller full återbetalning för uppförande av bebyggelsen i klassicistisk arkitektur.

Konsekvenser för barn

Projektet ligger i anslutning till skolmiljöer vilket kommer innebära att barn påverkas. De långsiktiga konsekvenserna bedöms som positiva då allmän plats rustas upp och ges tydligare funktioner och att torgytor fria från biltrafik tillskapas. Själva genomförandet av detaljplanen kommer dock medföra störningar i närområdet vilket kan påverka gång- och cykelvägar, trafiklösningar och ljudmiljöer och därmed även påverka barn i området.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Projektchef
Exploateringsenheten

Nerma Muhovic
Projektledare
Exploateringsenheten

Bilagor

- Markgenomförandeavtal med bilagor