

Kommunstyrelsen

Optionsavtal studentbostäder Alphyddan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagna optionsavtal med respektive SBC Bo AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder och/eller ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4). Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

Reviderat 2014-02-21

Optionsavtalet syftar till att binda parterna till projektet och reglera de förutsättningar som gäller för projektet med tyngd på de ekonomiska frågorna. Ett markanvisningsavtal ska upprättas och antas samtidigt som detaljplan över området, där frågorna regleras mer i detalj. Tomträttsavtalet utgör bilaga till markanvisningsavtalet, men antas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

Ärendet

Ett projekt för studentboende initierades under hösten 2011. Inriktningen var en eventuell bostadsmässa (Ungbo 2015) ett stadsbyggnadsforum med exploatörer/markägare anordnades 2011-11-20 kring denna fråga. För att få igång projektet tog kommunen fram tre markområden och definierade förutsättningarna.



Kommunstyrelsen gav 2012-05-28 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan. Syftet med inbjudan var att få till stånd studentbostäder och/eller ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Nacka kommun. De nya bostäderna skulle även vara exempel på miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun. Dessa markområden ligger i Alphyddan, Ektorps och Björknäs. Intressenterna hade även möjlighet att lämna förslag på annan mark som de själva disponerade. Efter utvärdering skulle option kunna ges till de mest intressanta förslagen och start-PM utarbetas för respektive projekt.

Kommunstyrelsen gav 2013-01-14 exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta förslag till start-PM och optionsavtal för bland annat Alphyddan. KS godkände start-PM 2013-03-25. Därefter har förslag till optionsavtal med SBC Bo AB respektive Hyris AB upprättats.

Reviderat 2014-02-21

Syfte med optionsavtalet

Ett optionsavtal är ett ramavtal som upprättas i ett tidigt skede i projektet när kommunen äger marken. Optionsavtalet syftar till att binda parterna till projektet och reglera de förutsättningar som gäller för projektet med stor tyngd på de ekonomiska frågorna. Parterna investerar i handlingar och utredningar som ligger till grund för detaljplaneprocessen, varför det är viktigt för båda parter att binda varandra till projektet och låsa fast förutsättningarna för det kommande arbetet. Kommunen förbinder sig att upplåta de utpekade markområdena till respektive part, vilket är en säkerhet för exploatörerna som investerar i projektet under detaljplaneprocessen. Det är även viktigt för kommunen att binda exploatören till projektet, då detaljplanen utformas med exploatörens förslag till bebyggelse som grund.

Optionsavtalet är det första avtal som skrivs mellan parterna. Ett markanvisningsavtal ska upprättas och antas samtidigt som detaljplanen. Markanvisningsavtalet reglerar projektets ansvar- och kostnadsfördelning i detalj. Ett tomträttsavtal bifogas till markanvisningsavtalet som bilaga och antas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Reviderat 2014-02-21

Parkering och grönområde

Kommunstyrelsen beslutade 2013-03-25 § 72 att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor. I pågående detaljplanearbete har en parkeringsutredning på kommunal mark tagits fram. Utredningen berör inte exploatörernas förslag till bebyggelse, varför denna fråga inte regleras i optionsavtalet. Dock finns krav på att exploatörerna ska uppfylla det angivna parkeringstalet, så att inte den tillkommande bebyggelsen förvärrar parkeringssituationen i området. SBC Bo:s föreslagna markparkering på Alphyddevägen har omarbetats till att delvis lösas i ett garage i entréplan. Hyris AB:s

förslag till bebyggelse har omarbetats kraftigt för att spara en större del av det befintliga grönområdet med bollplan och lekplats. Exploatörernas första förslag till bebyggelse utgör bilagor till optionsavtalet, det står dock tydligt i avtalen att det är de omarbetade förslagen som ska ligga till grund för detaljplanen. De omarbetade förslagen kommer att redovisas vid samråd av detaljplanen.

Reviderat 2014-02-21, revideringar nedan i kursiv stil

Optionsavtalets innehåll

Utgångspunkterna i optionsavtalen är de förutsättningar som fanns i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder, dock med vissa undantag. Avtalet reglerar att detaljplan ska tas fram så att SBC Bo:s och Hyris AB:s omarbetade förslag ska gå att genomföra. Detaljplanen ska bekostas av kommunen och *SBC Bo respektive Hyris AB* ska ta fram de utredningar som behövs. Avtalet reglerar även att kommunen tar kostnaden för utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar som behövs för projektets genomförande. *Då anläggandet av en anslutningsväg till Hyris AB:s bebyggelse blir dyr, regleras även denna fråga i avtalet där Hyris tar kostnaden för anläggandet av vägen. Kommunen tar kostnaden för trottoaren som allmänheten ska använda för att nå den befintliga bollplanen och lekplatsen som sparas.* När detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen upplåta marken med tomträtt och sidoavtal till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Tomträttsavgälden är i inbjudan till intresseanmälan satt till 75 kr/kvm BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm BTA/år för övriga hyresrätter. SBC Bo AB har meddelat att de endast är intresserade av att bygga studentbostäder, varför förutsättningar för ungdomsbostäder inte finns med i optionsavtalet. Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

Optionsavtalet innebär att kommunen åtar sig att bekosta framtagande av detaljplan samt utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för framtagande av detaljplan är uppskattad till ungefär 2,2 miljoner kronor och bygger på att planområdet omfattar studentbostäder och det intilliggande grönområdet, med tillhörande lekplats och bollplan. Plankostnaden kan komma att ändras beroende på vad som framkommer under planarbetet och om planförslaget behöver arbetas om mellan samråd och granskning.

Kostnaden för genomförande består av administration, upprättande av avtal och byggnation av allmänna anläggningar. För att kunna bebygga delar av grönområdet behöver områden sänkas ett antal meter för att få acceptabla lutningar på väg till bebyggelsen. Det innebär att en ny anslutning till den befintliga lekplatsen och bollplanen behöver anläggas. Uppskattningsvis kan den nya gångvägen kosta cirka 2 miljoner kronor. Vidare utredning krävs dock för att få en bättre kostnadsbedömning av anläggningen.

Utöver detta kommer kommunen att belasta de kommunala fastigheterna som ska upplåtas med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade



kostnaderna för anslutningsavgiften för VA som projektet belastades med i och med beslut om kommunens va-taxa för 2014. Exploatörerna betalar anslutningsavgift för VA i enlighet med va-taxan 2013, ca 3 miljoner kronor, och bruksavgifter enligt va-taxan 2014.

Kommande tomträttsavtal kommer att innebära en årlig inkomst för kommunen. Om ca 240 studentbostäder byggs innebär det en inkomst på ca 0,9 miljoner kr/år.

Bilagor

Bilaga 1 - Optionsavtal Hyris AB och Nacka kommun med bilagor

Bilaga 2 - Optionsavtal SBC Bo AB och Nacka kommun med bilagor

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Sara Bolander
Projektledare/Exploateringsingenjör
Mark- och exploateringsenheten