

Kommunfullmäktige

## **Försäljning av fastighet för bostadsändamål, Ältadalen**

*Fastighet Älta 10:86*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslaget överlåtelseavtal med Equator Fastighetsutveckling AB, org.nr. 559055–2674, gällande försäljning av fastigheten Älta 10:86.

### **Sammanfattning**

Kommunen har inom stadsbyggnadsprojekt 9612 Ältadalen tillskapat en fastighet för bostadsändamål. Fastigheten föreslås att överlätas till bolaget Equator Fastighetsutveckling AB. Bolaget avser att skapa en byggemenskap med 10-12 bostäder.

Konceptet byggemenskap möjliggör för bostäder för fler och leder till ett intressantare och mer varierat stadsbyggande då de boende själva får vara med och skapa förutsättningarna. Det skapar möjligheter för en mer varierad upplåtelseform och främjar ett boende för alla. Försäljningen innebär en intäkt till kommunen om 11 000 000 kronor.

### **Ärendet**

Den 23 mars 2015 antog kommunfullmäktige detaljplanen för Ältadalen (detaljplan 571) innehållande cirka 330 småhus. Inom detaljplanen ligger den kommunala fastigheten Älta 10:86 som är planlagd för bostäder. Detaljplanen tillåter en total byggrätt om 1 023 kvm BTA.

Equator Fastighetsutveckling AB, ("Bolaget"), har ansökt om marktilldelning för den kommunala fastigheten med konceptet byggemenskap. En byggemenskap är en grupp av individer som utifrån sina egna enskilda ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och sedan brukar en byggnad. Konceptets grundtanke är att de boende betalar den faktiska byggkostnaden för bostäderna och inte ett pris som är frambringat av marknaden. Priset sätts av brukarna som själva, genom egen styrning under byggprocessen, kan påverka priset utifrån ekonomisk förmåga.

Detta koncept leder till ett intressantare och mer varierat stadsbyggande då de boende själva får vara med och skapa förutsättningarna. Det skapar möjligheter för en mer varierad upplåtelseform och främjar ett boende för alla.

Konceptet byggemenskap ligger i linje med kommunens vision om öppenhet och mångfald. Därför föreslår exploateringsenheten Nacka genom direktanvisning att överlåta fastigheten Älta 10:86 till Equator Fastighetsutveckling AB. I enlighet med Nacka kommuns program för markanvändning är motiven till direktanvisningen att det bidrar till ökad mångfald samt att kommunen för att möjliggöra för en byggemenskap, som är oprövat i Nacka kommun, har ställt mycket projektspecifika krav för att matcha konceptet byggemenskap. En riskkonsekvens för konceptet är att byggemenskapen inte har samma lånemöjligheter på grund av regler för panträtt. Kommunen står dock varken ekonomisk eller annan risk för projektet då genomförandet kommer ske oavsett om det blir genom byggemenskap eller ett traditionellt fastighetsutvecklingsprojekt.

Bolaget förbinder sig enligt överlåtelseavtalet att skapa en byggemenskap. Skulle byggemenskapen inte skapas på grund av för få bostadsmedlemmar, inte erhållit erforderlig finansiering eller om fastigheten säljs utan kommunens medgivande har kommunen rätt att ta ut ett vite om 3 miljoner kronor. Dock kan bolaget upprätta en alternativ lösning till byggemenskapen enligt kommunens instruktioner utan att vitet utdöms.

Köpeskillingen för fastigheten har fastställts genom expertvärdering av två oberoende värderingsmän. Bolaget ska erlägga köpeskillingen och tillträda fastigheten tolv månader efter båda parter undertecknande av överlåtelseavtalet. Detta för att bolaget ska få möjlighet att hitta de medlemmar som ska vara med i byggemenskapen. Bolaget ska löpande stå för kommunens nedlagda tid.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Försäljningen innebär en intäkt till kommunen om 11 000 000 kronor. Inga allmänna anläggningar kommer att byggas i och med försäljning.

## **Konsekvenser för barn**

Försäljningen av fastigheten antas inte medföra några konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Överlåtelseavtal med Equator Fastighetsutveckling AB

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Linnéa Arfwidsson  
Projektingenjör  
Exploateringsenheten Nacka