

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal för Älta centrumkvarter med Wallenstam Fastigheter 296 AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Wallenstam Fastigheter 296 AB inom del av fastigheten Älta 10:1 och Älta 69:1, enligt bilaga till tjänsteskrivelsen daterad den 10 februari 2020.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under juni-september år 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse i Älta centrumkvarter. I anbudstävlingen ingick två områden, totalt uppgick byggrätten för båda områdena till cirka 12 800 kvm ljus BTA bostäder med fri upplåtelseform samt cirka 2000 kvm ljus BTA verksamhetslokaler. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (nedan Wästbygg) lämnade det högsta anbudet och erbjöds teckna ett markanvisningsavtal med Nacka kommun, vilket beslutades av kommunstyrelsen 2017-04-03 § 111. Under granskningsperioden för detaljplanen Älta centrumkvarter beslutade Wästbygg att lämna tillbaka markanvisningen.

Nacka kommun har erbjudit Wallenstam Fastigheter 296 AB (nedan Wallenstam) att ingå föreslaget markanvisningsavtal avseende området med samma villkor och pris som Wästbygg lämnade under anbudstävlingen år 2016. Kommunen anser att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad då området ligger i anslutning till Wallenstams mark inom Älta centrumkvarter samt att det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

Markanvisningsavtalet innebär att Wallenstam har en option att ensam förhandla med kommunen om exploateringen och förvärvandet av området under en tid om två år. Parternas ambition är dock att ingå markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal gällande området i samband med antagande av detaljplanen, vilken enligt tidplan ska antas under år 2020. I och med överlåtelsen av området beräknas kommunens intäkter uppgå till 160 miljoner kronor. Intäkterna behövs för att täcka upp kommunens del av entreprenadkostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar i området.

Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse i Älta centrumkvarter. I anbudstävlingen ingick två områden var av anbudsområde 1 anvisades med fri upplåtelseform och omfattade cirka 6 800 kvm ljus BTA bostäder samt cirka 1 200 kvm ljus BTA verksamhetslokaler i bottenplan. Anbudsområde 2 anvisades med fri upplåtelseform och omfattade cirka 6 000 kvm ljus BTA bostäder samt cirka 600 kvm ljus BTA verksamhetslokaler.

Wästbygg lämnade det högsta anbudet för både anbudsområde 1 och 2 och erhöll markanvisningen för båda anbudsområden och tecknade därför ett markanvisningsavtal med Nacka kommun. Under granskningsperioden för detaljplanen Älta centrumkvarter beslutade Wästbygg att återlämna markanvisningen.

Nacka kommun har därför erbjudit Wallenstam Fastigheter 296 AB genom direktanvisning att ingå föreslaget markanvisningsavtal avseende området för samma villkor och anbudspris som Wästbygg lämnade under anbudstävlingen år 2016. Kommunen anser att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad då området ligger i anslutning till Wallenstams mark i Älta centrumkvarter samt att det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.



Illustrationsplan från granskningshandling över Detaljplanen för Älta centrumkvarter. Markanvisningsområdet är markerat med blått. Område 1 är markerat med gul markör och område 2 är markerat med grön markör.

Markanvisningsavtal

Kommunen föreslås teckna ett optionsavtal, benämnt markanvisningsavtal, med Wallenstam för område 1 och 2. Bolaget ges under en tid av två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, en option att ensam förhandla med kommunen om exploatering och förvärvande av området.

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

- **Kostnader för framtagandet av detaljplanen:** Kommunen fakturerar bolaget löpande de plankostnader som uppkommer för detaljplaneläggning av området efter datum för Markanvisningsavtalets tecknande samt de övriga kostnader som följer av arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal,
- **Tidplan:** En gemensam preliminär överenskommen tidplan inför antagande av detaljplanen,
- **Förlängning av markanvisningsavtalet:** Kommunen har ensidig rätt att förlänga markanvisningsavtalet,
- **Samordning:** Bolaget ska, tillsammans med kommunen och övriga angränsande exploatörer, arbeta med samordning för att underlätta planeringen och genomförandet av exploateringen samt tillsammans åstadkomma bra gemensamma lösningar,
- **Kommunikation:** Bolaget ska under detaljplaneprocessen delta i gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter som kommunen anordnar,
- **Avbrutet detaljplanearbetet och hävning av markanvisningsavtalet:** Kommunen äger rätt att häva markanvisningsavtalet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas. Kommunen äger även rätt att häva markanvisningsavtalet och omedelbart återta markanvisningen om bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs,
- **Köpeskillning vid kommande marköverlåtelse:** Bolaget ska erlägga 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler inom område 1 och 11 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler inom område 2. Köpeskillningen ska uppräknas fram till erläggande med hjälp av månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik. De kostnader som kommunen har fakturerat bolaget för framtagandet av detaljplanen ska räknas av mot köpeskillningen. Bolaget ska ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen vid överlåtelseavtalets ingående fram till att köpeskillningen har erlagts kontant på Tillträdesdagen.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån anbudspriset om 11 300 kronor per kvm ljus BTA bostad och 2 000 kronor per kvm ljus BTA lokal för område 1 och 11 550 kronor per kvm ljus BTA bostad och 2 000 kronor per kvm ljus BTA lokal för område 2 kan köpeskillingen uppgå till cirka 160 miljoner kronor. Detta förutsätter att exploateringen uppgår till en byggrätt om cirka 7000 kvm ljus BTA bostad för område 1 och cirka 7 000 kvm ljus BTA bostad för område 2 samt totalt cirka 1000 kvm ljus BTA lokal för båda områdena. Slutgiltig köpeskillning för bostäder kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalet § 11. Byggrätterna har under detaljplanearbetet förändrats från anbudstävlingen som anordnades under juni-september år 2016. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt kommer att fastställas i den detaljplan som antas för området.

Kostnader

Kommunen står indirekt för kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som ska täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningar och exploateringsbidrag från övriga berörda exploatörer inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl för utbyggnad av allmänna anläggningar tas fram.

Konsekvenser för barn

Tecknande av föreslaget markanvisningsavtal är ett led i att kommunen detaljplanelägger för nya bostäder inom Älta centrum. Barn kommer att vistas dagligen i centrumområdet och i de planerade bostäderna och dess närhet vilket har beaktas i det pågående planarbetet tillsammans med trafiksäkerhetsåtgärder och trygghetsaspekter. I närområdet kommer även en park att anläggas.



Bilagor

Bilaga 1 - Förslag till markanvisningsavtal inklusive bilagor

Ulf Crichton
Enhetschef

Helena Fältén
Projektchef

David Arvidsson
Projektledare