

Kommunstyrelsen

## **Markanvisning för bostäder genom direktanvisning i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan (Kvarter 5&6)**

*Markanvisningsavtal*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget markanvisningsavtal för överlåtelse genom direktanvisning mellan Nacka kommun och Wallenstam Fastigheter 316 AB, org.nr. 559231–0337, för del av fastigheten Sicklaön 134:1.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen och bidrar till att uppfylla kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030. Den föreslagna markanvisningen ligger inom detaljplanen för *Nya gatan – Stadsbusområdet*, som vann laga kraft i januari år 2018, och bidrar till framtagandet av ett kvarter i klassicistisk stil. Markanvisningen ska i övrigt ske enligt de förutsättningar som anges i detaljplanen för *Nya gatan – Stadsbusområdet*.

Markanvisningsområdet avses att utvecklas för ny bebyggelse omfattande cirka 11 500 kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka 2 000 kvadratmeter BTA verksamhetslokaler. Exploatören ska erlägga 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. Från köpeskillingen har exploatören rätt till en återbetalning för uppförande av bebyggelsen i klassicistisk arkitektur, maximalt 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Denna markanvisning innebär ett positivt netto för projektekonomi i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Markanvisningen är ett resultat av det uppdrag som gavs redan i samband med Mål och budget år 2018, att anvisa kvarter med klassicistisk arkitektur och genom markanvisningen uppfylls kommunens mål om att skapa varierad bebyggelse.

## Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Nya gatan består av två detaljplaner: *Nya gatan - Stadshusområdet* och *Nya gatan – Elverksbusset*. Markanvisningen enligt denna tjänsteskrivelse föreslås 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 2030. 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 markanvisningsområdet avses att utvecklas för ny bebyggelse omfattande cirka 11 500 kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka 2 000 kvadratmeter BTA verksamhetslokaler. Området utgör ett av fyra bostadskvarter i detaljplanen, se bild 1. Området har tidigare anvisats till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB år 2015, men företaget valde att lämna tillbaka anvisningen. Kommunen har därefter väntat med en ny markanvisning med hänsyn till utbyggnad av kringliggande bostadsprojekt och avvaktat en positiv marknadsutveckling. Utbyggnad av övriga bostadskvarter inom detaljplanen pågår och allmän platsmark inom detaljplanen kommer att färdigställas i flera steg med start under kvartal 4 år 2021.



Bild 1 - Markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje

Syftet med markanvisningen är att skapa en väl gestaltad livsmiljö genom att uppföra ett kvarter med så kallad klassicistisk arkitektur, se bild 2. Klassicistisk arkitektur definieras i denna markanvisning som de byggnadsstilar som dominerade under 1880–1930 i Sverige. De fyra stilarna är nyrenässans, jugend, nationalromantik och 20-tals klassicism. Exploatören ska inte bara 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 kommer att innebära avsteg från gestaltningsprogrammet.

Markanvisningen är ett resultat av det uppdrag som gavs redan i samband med Mål och budget år 2018, att anvisa kvarter med klassicistisk arkitektur och genom markanvisningen uppfylls kommunens mål om att skapa varierad bebyggelse.



*Bild 2 - Referensbilder klassicistisk arkitektur, Röda bergen, Stockholm*

Flera aktörer har visat intresse för markområdet vid Nya gatan. Kommunen har valt aktör utifrån påvisad genomförandeförmåga, förmåga att bygga i klassicistisk arkitektur och möjlighet att uppfylla målet om byggstart år 2021. Wallenstam Fastigheter 316 AB, nedan benämnt Wallenstam, i samarbete med Brunberg & Forshed Arkitektkontor, har genom referensexempel visat förståelse för de klassicistiska målen och var den aktör som både accepterade kommunens begärda pris för marken och visade en förmåga att klara en byggstart under 2021. Vidare uppfyller Wallenstam kommunens krav på ekonomisk ställning och bedöms ha god förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt.

Ingående av föreslaget markanvisningsavtal innebär att Wallenstam som exploatör, under ett år från kommunstyrelsens beslut att anta markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med kommunen om ägoförhållandena inom och exploatering av markområdet. Med anledning av att byggstart år 2021 eftersträvas har markanvisningsavtalets begränsning kortats ned från de två år, som anges i kommunens program för markanvändning, till ett år. Markanvisningen fullbordas genom tecknade av markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal, preliminärt under kvartal 4 år 2021.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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. Köpeskillingen om 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA är en uppräknig av det pris som Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB erbjöd i samband med den markanvisningstävling som genomfördes år 2015.

Från köpeskillingen har exploatören rätt till 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 håller den arkitektoniska kvalitet som beskrivs ovan och i markanvisningsavtalet. Återbetalningen får göras för styrkta merkostnader som bebyggelse i klassicistiska arkitektur medför. Den preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 170 miljoner kronor efter avdraget.

Kommunen har genomfört förberedande markarbeten inom och i direkt anslutning till markområdet som ska bekostas av exploatören. Markarbetena avser loss hållning av berg samt nödvändiga åtgärder för att upprätthålla dessa nivåer på schaktbotten och vägarna runt kvarteret. Kostnaden för markarbetena uppgår till preliminärt cirka 19,5 miljoner kronor.

Utbyggnad av allmänna anläggningar har genomförts av kommunen, exploatören erlägger ingen annan ersättning för detta utöver köpeskillingen. Denna markanvisning innebär ett positivt netto för projektekonomi i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

### **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.



## **Bilagor**

Bilaga 1 Markanvisningsavtal

Bilaga 2 Markanvisningsområdet

Christina Gerremo  
Tf Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Nerma Muhovic  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad