

20170329

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/355

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal med Kungsmontage Entreprenad AB i Nya gatan – Kvarteret Brytaren mindre, del av fastigheten Sicklaön 134:1 och 134:19

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Kungsmontage Entreprenad AB inom del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och 134:19.

Sammanfattning

Nacka kommun genomförde under sommaren 2016 en markanvisningstävling inför markanvisning av Kvarteret Brytaren mindre, beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Stadshuset. Markanvisningstävlingen omfattade cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning.

Kungsmontage Entreprenad AB erhöll markanvisningen vid kommunstyrelsens sammanträde den 28 november 2016, §337. Bolaget ska teckna ett markanvisningsavtal och ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå markgenomförandeavtal och tomträttsavtal med kommunen samt betala en tomträttsavgäld om 407 kr/ljus BTA bostad.

Ärendet

Bakgrund

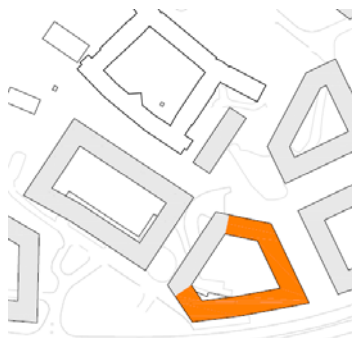
Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och



platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2016, § 201, att markanvisningstävling skulle genomföras för Kvarteret Brytaren mindre. Markanvisningstävlingen genomfördes under sommaren 2016. Markanvisningen omfattade Kvarteret Brytaren mindre, beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Stadshuset, cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning. Man beslutade även om de utvärderingskriterier som skulle ligga till grund för bedömningen. Vid bedömningen beslutades det att anbudsgivares gestaltungs-förslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent beaktat kommunens övriga förutsättningar. Kriterierna för anbudstävlingen utgick från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 115.



Orange område markerar föreslaget markanvisningsområde inom fastigheterna Sicklaön 134:1 och 134:19

Kungsmontage Entreprenad AB (Kungsmontage) erhöll högst poäng vid den sammanvägda bedömningen och erhöll markanvisningen vid kommunstyrelsens sammanträde den 28 november 2016, § 337.

Arbetet med detaljplanen fortgick efter tilldelningsbeslut och detaljplanen är på samråd under mars 2017.

Del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och 134:19 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015, § 14.

Markanvisningsavtal

Förslaget innebär att kommunen tecknar ett optionsavtal med Kungsmontage för anbudsområdet där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod färdigställd detaljplanen för området som nu är på samråd.

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

- **Ett antal huvudprinciper:** Bland annat principer för vad som ska prövas inom detaljplanen, val av arkitekt för husprojektering, att ett gestaltungsprogram ska tas fram samt mall för kommande markgenomförandeavtal och tomträttsavtal och sidoavtal,
- **Tidplan:** En gemensam preliminär överenskommen tidplan för planprocessen,
- **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,
- **Tomträttsavgäld vid kommande markupplåtelse:** Bolaget ska erlægga en årlig tomträttsavgäld om 407 kr per ljus BTA bostad (se bilaga för definition av ljus BTA) samt 91 kr per ljus BTA lokal för fastigheten. Avgälden börjar betalas 24 månader efter tillträde till fastigheten.

I slutet av markanvisningsperioden, då detaljplanen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal och tomträttsavtal samt sidoavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån Kungsmontages anbud kan den årliga tomträttsavgälden uppgå till 3,5-4 miljoner kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 9 000 kvm ljus BTA bostad. Tomträttsavgälden omförhandlas var tionde år. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt kommer att fastställas i den detaljplan som antas för området.

Utgifter

Kommunen står kostnaden för framtagande av detaljplanen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljning samt tomträttsavgälder i stadsbyggnadsprojektet. Exploateringsenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets 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 tas fram.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

Bilagor

Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten