

2017-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305-268

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

Kommunstyrelsen

Avtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB för område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Markgenomförandeavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under maj/juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Sveafastigheter Bostad AB vann i denna tävling för område 1 och 2. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB, är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad AB och var vid markanvisningstillfället ännu inte bildat.

Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med densamme. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB ska erlagga en årlig tomträttsavgäld om 4 501 388 kronor under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.

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. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj 2017 och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

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.

Sveafastigheter Bostad AB erhöll markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §208. Kommunen ingick markanvisningsavtal med Sveafastigheter Bostad AB 26 oktober 2015.

Det område som anvisats för hyresrätt omfattar en markyta om cirka 3 300 kvm där anbudsområde 1 och 2 ingår, vilka tillsammans möjliggör en byggrätt om cirka 12 000 BTA bostäder och cirka 2 000 BTA lokaler. Området är tänkt att upplåtas med tomträtt och anbudsgivarna tävlade utifrån erbjuden tomträttsavgäld per ljus BTA bostad.

Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som gäller för markanvisningstävlingen för hyresrätt inom anbudsområde 1 och 2. Det beslutades att högst avgäld per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyller villkoren i anbudsinbjudan. Sveafastigheter erhöll markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §208.



Bilden ovan visar anbudsområde 1 och 2 inom fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 berörs av exploateringen och utgör området som föreslås upplåtas med tomträtt. Området 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.

Markgenomförandeavtal - tomträtt

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

- **Bilagat tomträttsavtal och sidoavtal:** Som en bilaga ingår tomträttsavtalet och sidoavtalet som föreslås undertecknas efter fastighetsbildning har skett. Avtalen reglerar bland annat tomträttsavgälden för både fri upplåtelseform (tomträttsavtalet) vilken uppgår till 12 695 648 kronor samt för villkor hyresrätt (sidoavtalet) som uppgår till 4 501 388 kronor. Tomträttshavaren har rätt till nedsättning av avgälden under exploateringen och börjar att betala tomträttsavgäld tre år från tillträdesdagen.
- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.
Kommunen står för sanering av området.
Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018 och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt

slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att intermistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska bolaget utge vite till kommunen med 25 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att få hyra minst 10 % av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden, undantaget de lägenheter som åsätts som trygghetsboenden och LSS-boenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

Den avvikelse som gjorts från kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* är att avgälden kommer debiteras först 36 månader efter tillträdet, till skillnad från 24 månader efter tillträdet som anges i programmet.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid markgenomförandeavtalets undertecknande så uppgår den årliga tomträttsavgälden med villkor hyresrätt till 4 501 388 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 13 324 kvm ljus BTA bostad och 1 148 kvm ljus BTA lokal. Exploateringsenheten Nacka stad vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig tomträttsavgäld beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

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 tomträttsavgäld och markförsäljning av andra områden inom projektet. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria 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

Bilaga 1: Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare