

Kommunstyrelsen

Markgenomförandeavtal för del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och del av Sicklaön 70:119

Inom Stadsbyggnadsprojekt 9266 Östra Gräsvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB.

Sammanfattning

Projektet 9266 Östra Gräsvägens övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030.

I projektet ingick att utreda om del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och del av Sicklaön 73:119 var lämplig för flerbostadshusbebyggelse, företrädesvis hyresrätter. Nacka kommun och Sveafastigheter Bostad AB, träffade den 7 april 2020 ett markanvisningsavtal avseende utveckling av del av kommunens fastigheter. Markanvisningsavtalet reglerar att kommunen och Sveafastigheter Bostad AB gemensamt ska arbeta för att ta fram en ny detaljplan och att kommunen ska fastighetsbilda och upplåta mark med tomträtt till Sveafastigheter Bostad AB för byggnation av hyresrätter.

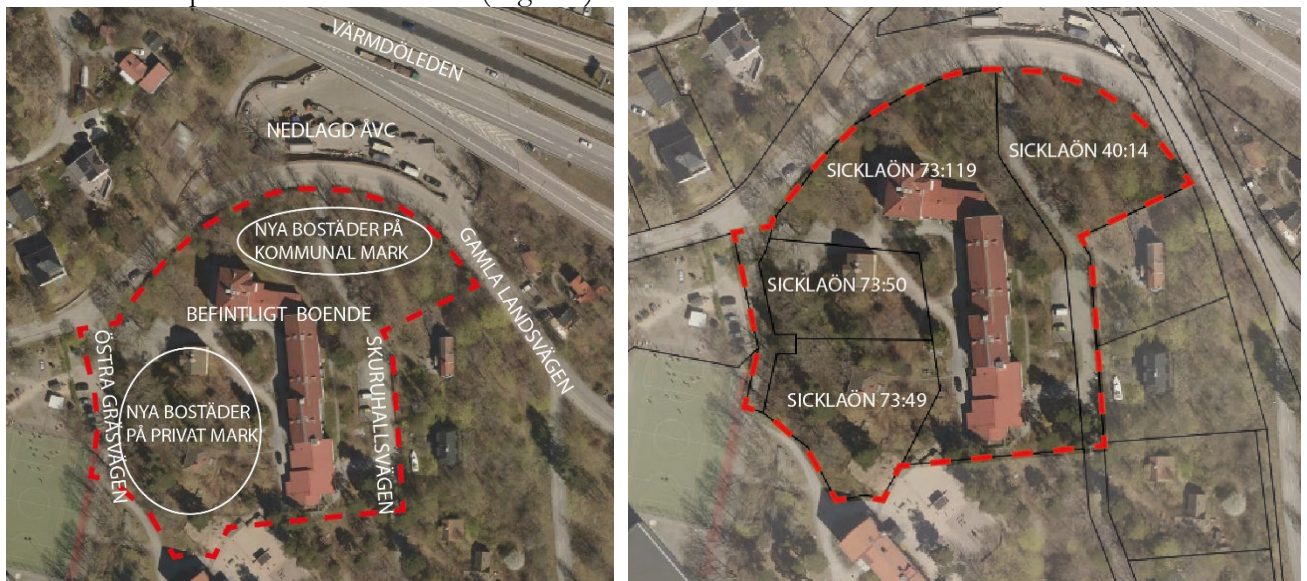
Föreslaget markgenomförandeavtalet syftar till att reglera genomförandet av exploateringen enligt detaljplan och markanvisningsavtal. I markgenomförandeavtalet hanteras gestaltning, tomträttsavtal, sidoavtal samt övriga genomförandefrågor. Markgenomförandeavtalet tecknas med Sveafastigheter Bostad AB:s projektbolag Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB och Sveafastigheter Bostad AB är borgensman för projektbolagets samtliga åtaganden.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 9266 Östra Gräsvägens övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafikhärläge. Detaljplanen Östra Gräsvägen reglerar bebyggelsens placering och skydd för både enskilda särskilt värdefulla träd och mer sammanhängande vegetation för att bevara biologisk mångfald och underlätta biologiska spridningssamband inom de kvarstående obebyggda delarna av kvartersmarken. Vidare syftar planen till att hålla en hög gestaltningsnivå med tydliga principer som visar varsamhet gentemot befintlig bebyggelse.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. Tack vare det kollektivtrafikhärläget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är inte planlagt tidigare. Det är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola.



Ortofoto över planområdet med placering av nya bostäder till vänster och fastighetsindelning till höger. Planområdesgräns är markerad med röd streckad linje.

Sveafastigheter Bostad AB och Nacka kommun tecknade den 7 april 2020 ett markanvisningsavtal gällande del av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 72:119 som ingår i stadsbyggnadsprojekt 9266 Östra Gräsvägen. I samband med antagande av detaljplanen föreslås därför Nacka kommun ingå detta förslag till markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB, ett projektbolag helägt av Sveafastigheter Bostad AB. Sveafastigheter Bostad AB, har genom en

borgensförbindelse åtagit sig att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB, gentemot Nacka kommun för samtliga åtaganden enligt markgenomförandeavtalet.

Föreslaget markgenomförandeavtal syftar till att reglera genomförandet av kommande exploatering på den kommunägda marken. Avtalsförslaget reglerar att kommunen ska bilda en ny fastighet och upplåta den med tomträtt till Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB. Avgälden är bestämd via två oberoende värderingar genomförda av certifierade värderingsmän, den värdering med högst avgäldsnivå är den som har använts för att bestämma avgälden i markgenomförandeavtalet. Avgäldsnivån är satt till 500 kronor per ljus BTA i ett tomträttsavtal och regleras i ett sidoavtal till 200 kronor per ljus BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt. Det innebär en årlig intäkt för kommunen på cirka 960 000 kronor.

Föreslaget markgenomförandeavtal reglerar också andra frågor så som skydd av vegetation, gestaltning, dagvatten och när i tid bebyggelsen ska vara färdigställd och till dessa klausuler är det viten kopplade.

Föreslag till markanvisningsavtal innehåller också upplysning om exploatörens ansvar för genomförandet avseende anslutningsavgifter, etableringsytor etc. Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB ansvarar för samtliga anslutningar och avgifter som erfordras för exploateringen av fastigheten.



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen på del av Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14. Bostadsbebyggelsen har ritats av Kirsh + Dereka Arkitekter.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detta förslag till markanvisningsavtal innebär att kommunen får en årlig intäkt på cirka 960 000 kronor. Avtalsförslaget medför inga



skyldigheter för kommunen att bygga ut eller bygga om några allmänna anläggningar. Kostnader för kommunen för att genomföra exploateringen enligt förslaget avtal är fastighetsbildningskostnaden samt intern tid för administration av avtal.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms eventuellt innebära konsekvenser för barn i den mån att grönyta försvinner i och med exploateringen. Planförslaget möjliggör dock för två områden med möjlighet till lek. I övrigt innebär förslaget att bostäder tillkommer med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med flera lekmöjligheter.

Bilagor

Förslag till markanvisningsavtal med Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB inklusive bilagor.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

David Arvidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka