

2016-07-27

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/618

Stadsbyggnadsprojekt 9631
Apelvägen, Älta

Kommunstyrelsen

Tomträttsupplåtelse genom direktanvisning av del av fastigheten Älta 109:6 vid Apelvägen, Älta, för hyresrättsändamål

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut, förutsatt att 1) tomträtts- och sidoavtalet huvudsakligen överensstämmer med utkastet i bilaga 1 respektive 2 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse, daterad den 27 juli 2016, 2) erforderlig fastighetsreglering skett och 3) avtalen färdigställts samt 4) undertecknats av den tilltänkte tomträttsinnehavaren:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslaget tomträttsavtal med sidoavtal.

Sammanfattning

Nacka kommun äger fastigheten Älta 109:6. En del av fastigheten föreslås anvisas direkt till Sveafastigheter Bostad AB genom upplåtelse av tomträtt. Markanvisningsområdet utgör ännu inte en självständig fastighet, varför tomträttsavtal och sidoavtal inte kan färdigställas. En ansökan om fastighetsreglering är inlämnad. Den föreslagna tomträttsavgälden har bestäms genom två oberoende värderingar och utgör medelvärdet av värderingarna. Området, lokaliserat längs Apelvägen i sydvästra Älta, saknar idag hyresrättslägenheter och föreslås bebyggas med bostäder (cirka 30 lägenheter) med upplåtelseform hyresrätt.

Sveafastigheter Bostad AB som är den tilltänkte tomträttsinnehavaren, föreslås anvisas markområdet direkt bland annat eftersom bolaget visat att de kan och förbundit sig till att uppföra kostnadseffektiva bostadslägenheter skyndsamt (målet för färdigställande av bebyggelsen är kvartal 4, 2017). Produktionstiden beräknas till 9-12 månader från lagakraftvunnet bygglov. Bolaget har föreslagit att uppföra bebyggelsen med byggteknik som främjar låg boendekostnad, i syfte att under viss tid hyra ut bostäderna till personer



som av olika skäl har avsevärt svårare att ordna en bostad på egen hand, exempelvis nyanlända.

Föreslagen bebyggelse ska vara förenlig med gällande detaljplan och ekosystemtjänster ska prioriteras. Bland annat ska åtgärder som skapar ett gynnsamt mikroklimat för olika arter prioriteras, vilka kommer att verka för en god biologisk mångfald inom området. De planerade bostadshusen ska uppfylla kraven för passivhus.

Den uppskattade kalkylen indikerar ett positivt resultat för projektet. Kommunens interna kostnader kommer att bekostas av Sveafastigheter Bostad AB och tomträttsavgälden kommer utgöra en löpande inkomst för kommunen.

Den föreslagna bebyggelsen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn eftersom området inte frekvent nyttjas som lek område idag.

Ärendet

Bakgrund

Markanvisningsområdet är beläget i sydvästra Älta och utgörs av en del av fastigheten Älta 109:6 ("Fastigheten") som ägs av Nacka kommun. Området har inte bedömts vara av strategisk betydelse. Omgivningen domineras av friliggande villabebyggelse om en till två våningar och fastigheten har angränsande naturmark både åt söder och väster. Idag utgörs Fastigheten av kuperad naturtomt med både löv och barrskog.

Sydvästra Älta saknar idag hyresrätter. Mot bakgrund av kommunens strävan att uppnå en variation av upplåtelseformer och ambition att verka för att minst en tredjedel av bostäderna inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål upplåts med hyresrätt, bedöms det lämpligt att upplåta markanvisningsområdet med tomträtt för att uppföra hyresrättslägenheter. Dessutom har Fastigheten sedan tidigare utpekats som lämplig för bebyggelse för sociala ändamål, se kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut av den 8 december 2015, § 248. Fastigheten och därmed markanvisningsområdet har de rätta förutsättningarna för att bebyggas utan detaljplaneändring, vilket är positivt eftersom kommunen konstaterats ha ett dramatiskt ökat behov av bostäder för specifika målgrupper.

Markanvisningsområdet utgör idag inte en självständig fastighet. Detta utgör ett hinder för att upplåta området med tomträtt. En ansökan om fastighetsreglering är inlämnad enligt vilken markanvisningsområdet ska utgöra en egen fastighet. Så fort fastighetsreglering skett, kan föreslaget tomträttsavtal med sidoavtal färdigställas.



Figur 1. Markanvisningsområdets lokalisering i Älta.

Metod för markanvisning

Det aktuella området har redan detaljplanelagts och föreslås anvisas direkt till genom tomträttsupplåtelse till Sveafastigheter Bostad AB. För området har uppställts mycket projektspecifika krav. Sveafastigheter Bostad AB har påvisat en vilja att bygga och långsiktigt förvalta hyresrättslägenheter där bostäderna uppförs med låg boendekostnad i syfte att upplåta dem för sociala ändamål som ett led i bolagets arbete med social hållbarhet. Bolaget har dessutom visat att de kan och förbundit sig till att uppföra kostnadseffektiva bostadslägenheter skyndsamt (målet för färdigställande av bebyggelsen är kvartal 4, 2017). Produktionstiden beräknas till 9-12 månader från lagakraftvunnet bygglov.

Vidare föreslås byggnaderna uppföras med en byggteknik som är fokuserad på ekonomiskt rationella materialval och utformning vilket medger en låg boendekostnad för de boende. Hyresnivån för lägenheterna kommer att vara cirka 1800 kr/boarea och år för fastighetens genomsnittliga fastighetsbestånd.

Den föreslagna direktanvisningen sker med stöd av kommunens ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”. Anpassningar har gjorts efter områdesspecifika förutsättningar, exempelvis att området är planlagt och medger bebyggelse.



Figur 2. Situationsplan med föreslagen bebyggelse för Älta 109:6. Markanvisningsområdet markerat med rött. (Källa: LINK arkitektur/Sveafastigheter Bostad AB)

Principer för prissättning

Den föreslagna upplåtelsen av markanvisningsområdet är på marknadsmässiga villkor. Tomträttsavgälden för upplåtelsen har bestämts till 336 000 kronor utifrån markanvisningsområdet marknadsvärde. Två oberoende värderingsmän har värderat markanvisningsområdet utifrån byggrätten i området och den angivna avgälden utgör ett medelvärde av de två värderingarna. Anläggningsavgifter för bland annat vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Förutsatt att samtliga bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, har avgälden, med ledning av de två oberoende värderingsutlåtandena, bestämts till 187 200 kronor.

Krav på anbudsgivare

Ett villkor för upplåtelsen av den aktuella marken är att Sveafastigheter Bostad AB uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Bolaget ska vidare vara villig att genomföra kommunens beslutade styrdokument och generella krav.

Vid valet av Sveafastigheter Bostad AB har kommunen beaktat bolagets förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt. Kommunen ser med fördel på att bolaget har uttryckt en vilja att bygga bostäder med låg boendekostnad med upplåtelseform hyresrätt samt att upplåta dessa för sociala ändamål.

Kommunala villkor och situationsanpassade villkor

Gröna värden

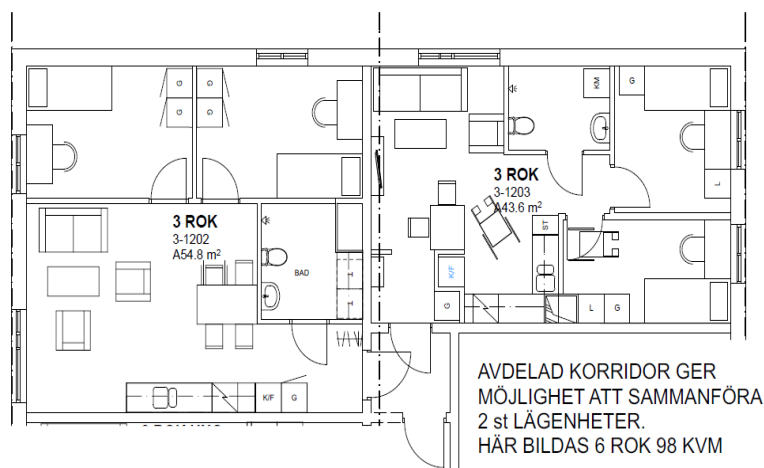
Kommunen ställer krav på att ekosystemtjänster som bidrar till dagvattenhantering och biologisk mångfald prioriteras i bebyggelsen inom markanvisningsområdet.

De rekreativa värden som idag finns i markanvisningsområdet kommer även i framtiden att tillgodoses. Föreslagen bebyggelse kommer ta viss mark i anspråk, men tillgången till naturområden kommer även fortsättningsvis vara god då fastigheten omges till stor del av väl sammanhängande naturmark.

I anslutning till föreslagen bebyggelsen uppställs krav att förutsättningarna för en rik biologisk mångfald ska upprätthållas med hjälp av åtgärder som exempelvis en damm för groddjur, gamla trädstammar för insekter eller holkar för fjärilar, bin, fladdermöss och fåglar. Dessutom ställs krav på att sedumtak eller motsvarande används för att arbeta in gröna värden i den föreslagna bebyggelsen, samtidigt som en positiv inverkan på dagvattenhanteringen åstadkoms.

Parkeringsplatser

Inom området för detaljplaneprogrammet för Älta centrum råder det idag ett överskott av parkeringsplatser, varav 170 platser är lokaliserade vid Circle K, på gångavstånd från Apelvägen. Ett avsiktligt lågt antal parkeringsplatser har därför valts för den föreslagna bebyggelsen. Inom gångavstånd från markanvisningsområdet finns goda kommunikationer i form av buss till knutpunkter som exempelvis Gullmarsplan eller Slussen. Detta tillsammans med god tillgång till cykelparkering inom området verkar för att främja användandet av cykel som transportmedel.



Figur 2. Exempel på flexibel planlösning inom föreslagen bebyggelse. (Källa: Sveafastigheter Bostad AB)

Gestaltning

Bebyggelse inom markanvisningsområdet ska ske i enlighet med gällande detaljplan.

Markanvisningsområdet ingår i detaljplan 96 som vann laga kraft den 24 juni 1993.

Detaljplanen medger följande bebyggelse:

- Grupphusbebyggelse för bostadsändamål i maximalt två plan.
- Högst 1650 m² bruttoarea för bostadsbyggnad samt 500 m² för komplementbyggnader.
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.
- Bullerskydd skall anordnas så att ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) vid fasad klaras av.

Föreslagen bebyggelse innefattar cirka 30 lägenheter om 2-3 rum och kök, med möjlighet att sammanföra lägenheter för att skapa större lägenheter vid behov. Arkitekturen är småskalig med putsade fasader i naturnära nyanser och inslag av trä. De planerade bostadshusen ska uppfylla kraven för passivhus.



Figur 4. Visionsbild från korsningen Apelvägen/Björnvägen mot markanvisningsområdet. De två buskropparna är lägre och tillbakadragna från gathörnet där naturmark kommer att sparas. (Källa: LINK arkitektur/Sveafastigheter Bostad AB)

Varierade upplåtelseformer



Kommunen eftersträvar en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. På markanvisningsområdet föreslås hyresrätter att uppföras, vilket bidrar till kommunens strävan mot varierade upplåtelseformer då det idag inte finns några hyresrätter i området i sydvästra Älta.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade. I föreslagna avtal föreslås att bebyggelsen inom markanvisningsområdet ska vara färdigställd senast nio till tolv månader efter lagakraftvunnet bygglov. Till detta krav har vitesskyldighet kopplats.

Sociala boenden och låg boendekostnad

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt.

Sveafastigheter Bostad AB har föreslagit att bebygga markanvisningsområdet med en byggteknik som främjar rationella materialval och utformning vilket medger en låg boendekostnad för de boende, i syfte att under viss tid hyra ut bostäderna till personer som av olika skäl har avsevärt sämre förutsättningar att ordna med bostad på egen hand, exempelvis nyanlända. Detta som ett led i deras arbete med social hållbarhet. Hyresnivån för lägenheterna kommer att vara cirka 1800 kr/boarea och år för fastighetens genomsnittliga fastighetsbestånd.

Sveafastigheter Bostad AB föreslås skapa en öppen och transparent bostadskö för sin uthyrningsprocess.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Sveafastigheter Bostad AB föreslås tillhandahålla praktik – och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden, främst för nyanlända.

Övriga villkor

Kommunen kan under genomförandet komma att kalla Sveafastigheter Bostad AB till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Nacka kommun. Sveafastigheter Bostad AB ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Nacka kommun och Sveafastigheter Bostad AB. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av illustrationer, informationsmaterial och informationsmöten.

Den föreslagna politiska processen och tidplan

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) beslutar enligt förslag till beslut. – 9 augusti 2016
2. Kommunstyrelsen beslutar - 29 augusti 2016
3. Kommunfullmäktige beslutar - 12 september 2016
4. Projektering – september - november 2016
5. Bygglövsansökan – december 2016 - februari 2017
6. Byggnation – nio till tolv månader
7. Färdigställande av föreslagen bebyggelse - kvartal 4 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens interna kostnader kommer att bekostas av Sveafastigheter Bostad AB. Tomträttsavgälden kommer utgöra en löpande inkomst för kommunen. Den uppskattade kalkylen indikerar ett positivt resultat för projektet.

En eventuell försäljning är inte aktuell då kommunen i markanvisningsområdet vill bygga hyresrätter och därför upplåter marken med tomträtt. Den föreslagna bebyggelsen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn eftersom området inte frekvent nyttjas som lek område idag.

Konsekvenser för barn

Den föreslagna bebyggelsen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn eftersom området inte frekvent nyttjas som lek område idag.

Bilagor

1. Tomträttsavtal.
2. Sidoavtal.
3. Nackas miljöprogram 2016-2030
4. Riktlinjer för hållbart byggande.
5. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun.
6. Dagvattenpolicy.
7. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.
8. Handbok för avfallsutrymmen.
9. Definition ljus BTA
10. Detaljplan 96
11. Idéskiss till markanvisningsansökan, daterad 19 juli 2016.



Exploateringschef
Exploateringsenheten

Projektledare
Exploateringsenheten

Projektingenjör
Exploateringsenheten