

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt för skoländamål i Tollare, fastigheten Tollare 5:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal, vilket innebär att fastigheten Tollare 5:2 upplåts med tomträtt, från och med den 1 juli 2017, till Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083, för skoländamål till en årlig tomträttsavgäld om 99 000 kr för kommande tioårsperiod.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om omedelbar justering.

Sammanfattning

Nacka kommun äger fastigheten Tollare 5:2. Fastigheten föreslås upplåtas med tomträtt, från och med den 1 juli 2017, till Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083 genom direktanvisning. Mot bakgrund av kommunens utökade behov av att säkerställa nya skolplatser i området har det bedömts lämpligt att upplåta fastigheten med tomträtt genom direktanvisning då det erfordras för att klara uppsatt tidplan för inflyttningsklar skolbyggnad.

Fastigheten Tollare 5:2 utgör en självständig fastighet. Den föreslagna tomträttsavgälden har bestämts genom två oberoende värderingar och utgör medelvärdet av dem. Fastigheten är lokaliserad vid Sockenvägen i den nordvästra delen av den nya stadsdelen Tollare och kommer att bebyggas med en skolbyggnad i två våningar om totalt 1 100 kvm BTA.

Ärendet

Bakgrund och metod

Fastigheten Tollare 5:2, vilken föreslås upplåtas med tomträtt, utgör en självständig fastighet, bestående av två skiften, med en areal om cirka 2 682 kvm. Fastigheten är belägen i sydvästra Tollare och ägs av Nacka kommun, se bild nedan.



För den aktuella fastigheten gäller detaljplan DP 578, Tollareängen, vilken vann laga kraft den 16 januari 2016 och som möjliggör byggnation för skoländamål.

Fastigheten föreslås upplåtas med tomträtt, från och med den 1 juli 2017, till Turako skolfastighet 10 AB genom direktanvisning. Mot bakgrund av kommunens utökade behov av att säkerställa nya skolplatser i området har det bedömts lämpligt att upplåta fastigheten med tomträtt genom direktanvisning då det erfordras för att klara uppsatt tidplan för inflyttningsklar skolbyggnad.

Den föreslagna direktanvisningen sker med stöd av punkten 6.2 i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, vilket antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016. Av punkten 6.2 framgår motiv som ska vara vägledande för val av direktanvisning som metod, ett av motiven är att det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo. Att det finns erforderligt antal skolplatser är en förutsättning för att kommunen ska kunna fortsätta utvecklingen till att bli stad och i den takt som kommunen planerat för.



Utökning av befintlig skolverksamhet

Den befintliga skolverksamheten, Johannes Petri skola, som bedrivs av skoloperatören Pysslingen förskolor och skolor AB inom den närliggande fastigheten Tollare 1:334, har stort behov av utökad kapacitet av elevantalet. Utökning av den befintliga skolverksamheten sker genom att kommunen upplåter fastigheten Tollare 5:2 med tomträtt till byggbolaget Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083, se bifogat förslag på tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal. Bolaget har föreslagit att uppföra en skolbyggnad i enlighet med den kommande verksamhetsutövarens krav. Turako skolfastighet 10 AB har tecknat avsiktsförklaring med skoloperatören Pysslingen förskolor och skolor AB, se bilaga 3. Turako skolfastighet 10 AB har förklarat sig villiga att färdigställa en skolbyggnad i två våningar och sedan hyra ut denna till Pysslingen förskolor och skolor AB, vilket även regleras i sidoavtalet till tomträttsavtalet.

Produktionstiden beräknas till 9-12 månader från lagakraftvunnet bygglov. Målet är att skolan ska vara klar för inflyttning senast 2018-08-01.

Principer för prissättning

Den föreslagna tomträttsupplåtelsen av fastigheten sker på marknadsmässiga villkor. Tomträttsavgälden har bestämts till 99 000 kronor per år och för kommande tioårsperiod räknat från upplåtelsedagen, utifrån fastighetens marknadsvärde. Två oberoende värderingsmän har värderat fastigheten utifrån medgiven byggrätt 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.

Krav på tomträttshavare

Ett villkor för upplåtelsen av den aktuella fastigheten är att föreslagen tomträttshavare, Turako skolfastighet 10 AB, uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Bolaget ska vidare vara villigt att genomföra byggnationen efter kommunens beslutade styrdokument och generella krav.

Vid valet av Turako skolfastighet 10 AB har kommunen beaktat bolagets förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt från tidigare genomförda projekt. Kommunen ser med fördel på att bolaget har uttryckt en vilja att utnyttja byggrätten maximalt och att bolaget accepterat att uppföra en skolbyggnad inom utsatt tid i enlighet med avtalen.

Kommunala villkor

Gestaltning

Kommunen ställer i förslag till avtal, villkorat i sidoavtalet, krav på att planerad skolbyggnad uppförs i enlighet med antagen detaljplan, DP 578, samt tillhörande gestaltungsprogram.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om 91 bostadslägenheter samt en skola.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer även krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade. I förslag till sidoavtal regleras att komplett bygglovshandling ska vara inlämnad senast fyra månader från föreslagen upplåtelsedag, den 1 juli 2017, samt att bebyggelsen inom fastigheten ska vara färdigställd senast 31 juli 2018. Till dessa krav har vitesskyldighet kopplats.

Ekonomiska konsekvenser

Tomträttsavgälden innebär en löpande inkomst för kommunen.

Konsekvenser för barn

Den föreslagna tomträttsupplåtelsen, genom direktanvisning, leder till att skolverksamheten på närliggande fastighet Tollare 1:334 (Johannes Petri skola) kommer att utökas med minst 120 skolplatser och planeras vara klar för inflyttning senast 2018-08-01.

Bilagor

1. Tomträttsavtal
2. Sidoavtal med bilagor
3. Avsiktsförklaring mellan Turako skolfastighet 10 AB och skoloperatören Pysslingen förskolor och skolor AB undertecknad 2017-01-18

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling