

Kommunstyrelsen

## **Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträtts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

### **Sammanfattning**

Kommunen har 2015 ingått ett exploateringsavtal för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget med Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt för flerbostadshus som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna (§6, Exploateringsavtalet).

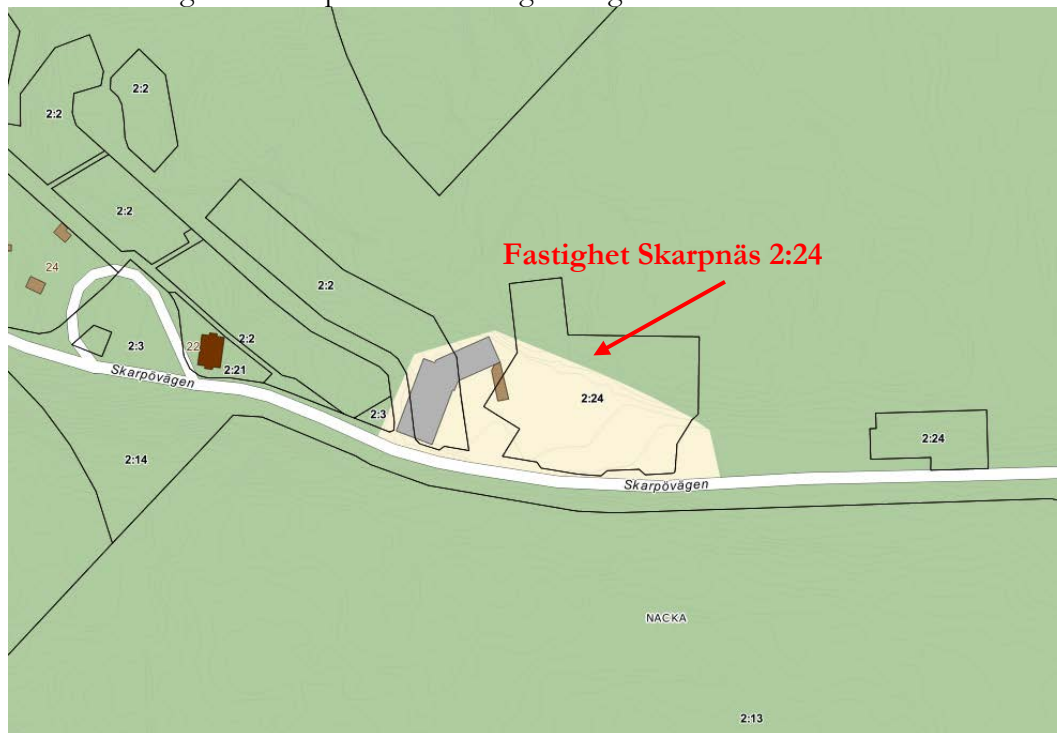
TF AB önskar överlåta optionen om tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"), som är systerbolag till densamme, samt låta Grafnäs ingå tomträtts- och sidoavtal avseende fastigheten Skarpnäs 2:24. Om Grafnäs tillåts ingå tomträtts- och sidoavtal kommer **de** (vart syftar "de", bolaget är singularis) överlåta äganderätten till bolaget till Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") som långsiktigt avser äga och förvalta de hyresrätter som ska uppföras på tomträten. Detta motsvarar och ersätter krav på samarbetsavtal (§6, exploateringsavtalet). **HM begriper inte.**

Tomträtts- och sidoavtalet löper först med 60 år och därefter kan det förlängas med 40 år. Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och förskoleändamål och Grafnäs ska uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Cirka fem procent av hyresrättsbeståndet ska

hyras ut till kommunen i andra hand för sociala ändamål och cirka 50 procent av hyresrättsbeståndet ska förmedlas genom bostadskö som är öppen för alla.

## Ärendet

Ärendet avser dels överlåtelse av delar av exploateringsavtalet av den 29 september 2015 ("Exploateringsavtalet") avseende tomträttsoption från TF AB till Grafnäs, dels upplåtelse genom ett förslag på tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med densamme.



## Bakgrund och behov

I september 2015 antog kommunen en detaljplan för Telegrafberget och i samband med det ingicks ett exploateringsavtal med TF AB.

Exploateringsavtalet innehöll en option om tomträtt för flerbostadshus (§6 i exploateringsavtalet) och innebar att ett separat tomträttsavtal samt sidoavtal skulle upprättas den dag exploatören kunde uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna.

Tomträttsavgälden för upplåtelsen ska enligt exploateringsavtalet värderas till marknadspris vid avtalets ingående. Parterna var vid exploateringsavtalets ingående överens om att tomträttsavgälden för närvarande var värderad och beräknad till 135 kronor/kvadratmeter BTA per år.



Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningsställda lokaler och utemiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara tre avdelningar och cirka 600 kvadratmeter LOA. Utemiljön till förskolan ska vara cirka 400 kvadratmeter och inhägnas med staket.

### **Överlåtelse av tomträttsoption samt delar av exploateringsavtalet**

TF AB önskar överlåta del av Exploateringsavtalet avseende option om tomträtt till sitt systerbolag Grafnäs Hyresrätt AB, org. nr. 559073-2334.

Enligt exploateringsavtalet ska TF AB kunna uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna innan ett tomträttsavtal kan upprättas. TF AB föreslår Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") HM; Hur kan det bli ALM? som uppförare och förvaltare av hyresrätterna inom tomträten. ALM och TF AB:s moderbolag har ingått ett avtal om att ALM ska överta samtliga aktier i Grafnäs när Grafnäs har inskrivits som tomträttsinnehavare i fastighetsregistret.

ALM har därmed åtagit sig att, såsom tillkommande ägare till Grafnäs, utföra byggnation på tomträten i enlighet med vad som föreskrivits i exploateringsavtalet samt tomträttsavtalet med tillhörande sidoavtal. ALM avser att långsiktigt både äga och förvalta de hyresrätter som uppförs på tomträten. ALM:s intentioner och föreslagen överlåtelse kan därför anses ersätta det krav som ställs på uppvisande av samarbetsavtal enligt § 6 Exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet kräver överlåtelsen av delar av exploateringsavtalet kommunens medgivande.

### **Tomträttsavgäld**

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 1 473 750 kronor per år, under förutsättning att samtliga bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Sidoavtalet medger en nedsättning av avgälden under exploateringen, vilket innebär att de första två åren från upplåtelsedagen, 2018-03-26, är avgäldsfria.

Skulle hyresrätterna ombildas till bostadsrätter gäller den högre avgälden i tomträttsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsrätter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

En värdering genomfördes i början av 2017 och fastställde markens värde till 5000 kronor/kvadratmeter BTA bostäder samt 1750 kronor/kvadratmeter BTA förskola. Avgälden har sedan beräknats utifrån ett sammanvägt pris för bostäder och förskola, utifrån en avgäldsränta om 4,5 procent.

## Huvuddrag av föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och därefter förlängs med 40 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelser om att fastigheten endast får nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan.



Det föreslagna sidoavtalet gäller vid sidan av de villkor som framgår av tomträttsavtalet. Enligt föreslaget sidoavtal ska Grafnäs inom fastigheten Skarpnäs 2:24 låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvadratmeter LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvadratmeter.

Föreslaget sidoavtalet innehåller även bestämmelse om sociala bostäder, det vill säga att Grafnäs ska upplåta minst 5 procent av hyresrätterna som byggs inom fastigheten till kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna bostad.

Grafnäs åtar sig att förmedla minst 50 procent av hyresrätterna via HSB Bosparskö. HSB Bosparskö utgör en öppen bostadsförmedling som är öppen för alla att gå med i, och bedöms utgöra ett likvärdigt alternativ till Stockholms bostadsförmedling AB.

I övrigt innehåller föreslaget sidoavtalet bland annat bestämmelser om att Grafnäs ska erhållit slutbesked inom fyra år från upplåtelsedagen. Om bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år ska Grafnäs utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden för varje påbörjad månad som slutbesked försenas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Under den första avgäldsperioden om tio år kommer, så länge bostäderna upplåts med hyresrätt, en årlig avgäld om 1 473 750 kronor inkomma till kommunen från och med två år efter upplåtelsedagen. Skulle hyresrätterna ombildas till bostadsrätter gäller den högre avgälden i tomträttsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsrätter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Kommunen står ingen risk.

### **Konsekvenser för barn**

Föreslaget tomträttsavtalet och sidoavtalet innebär att Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan.

### **Bilagor**

Bilaga 1: Föreslaget tomträttsavtal

Bilaga 2: Föreslaget sidoavtal

Bilaga 3: Överlåtelse av delar av exploateringsavtalet

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare