

2019-12-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/1078, 2016/1083
Projekt 9266

Kommunstyrelsen

Markanvisning för tomträtt genom direktanvisning, Östra Gräsvägen, Ektorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget markanvisningsavtal för tomträtt genom direktanvisning mellan Nacka kommun och Sveafastigheter Bostad AB 556985-1271 för del av fastigheten Sicklaön 73:119 och Sicklaön 40:14.

Sammanfattning

Detta stadsbyggnadsprojekts övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Den föreslagna exploateringen bidrar till att uppfylla kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030. Den föreslagna markanvisningen bidrar till varierade upplåtelseformer och fyller ett behov av bostäder enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen, så kallade SoL bostäder. Kommunen har en skyldighet att inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Ärendet

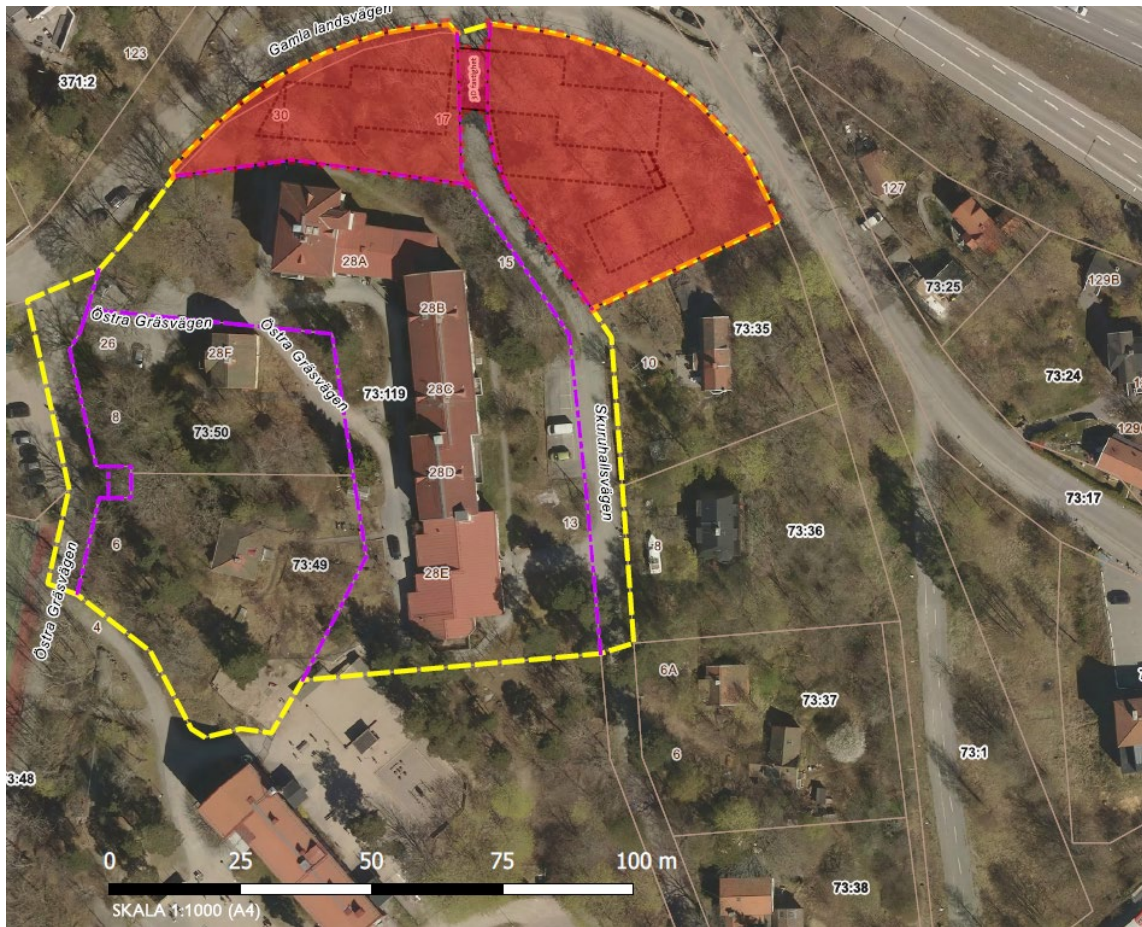
Projektet 9266 Östra Gräsvägen består av, två privatägda fastigheter, Sicklaön 73:49 och 73:50 som ägs av Aros Bostad samt kommunal mark, fastigheterna Sicklaön 73:119 och Sicklaön 40:14.

Startpromemorian anger en nybyggnation av bostäder inom Aros Bostads fastigheter ska möjliggöras samt man ska undersöka en på- och/eller ombyggnad av kommunala byggnader på Sicklaön 73:119. I projektet ingår även att utreda om del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119 är lämplig för ytterligare mindre bostäder, företrädesvis hyresrätter. Anses markområdet lämpligt bör marken avstyckas och upplåtas med tomträtt. Detta bör ske genom en direktanvisning alternativt en markanvisning i ett sent skede i planprocessen.



Ingående av föreslaget markanvisningsavtal innebär att bolaget har en option att ensam förhandla med kommunen om planläggning och markgenomförandeavtal med kommunen. Förslaget går väl i linje med kommunens vision om framtida utveckling i Nacka med ambition om att förtäta i kollektivtrafiknära områden, variation i upplåtelseformer, bebyggelse inom viss tid och bostäder för sociala ändamål. Markanvisningen fullbordas genom tecknade av markgenomförandeavtal inklusive tomträttsavtal och sidoavtal i samband med antagande av detaljplan. Tomträttsavgäld och sidoavtal grundar sig på två oberoende värderingar av området framtagna 2019.

Sveafastigheter har visat intresse att bygga smålägenheter och gruppbestäder på kommunägd mark längs gamla landsvägen i Skuru som hyresrätter. Marken ingår i stadsbyggnadsprojekt 9266 Östra Gräsvägen och ligger mitt emot den nedlagda återvinningscentralen på Gamla landsvägen. Markområdet som föreslås att anvisas är cirka 3000 kvadratmeter i ett kuperat och bullerutsatt läge intill väg 222. Sveafastigheters förslag till bostäder tar upp höjdskillnaderna inom området och kan bidra till ett bättre ljudklimat på intilliggande fastigheter samtidigt som de nya bostäderna får en tyst sida i söderläge. Förslaget omfattar 68 hyreslägenheter och 10 gruppbestäder. Sveafastigheter har tidigare visat en förmåga att producera både lägenheter med rimliga hyror och även gruppbestäder. Sveafastigheter har också hållit i och genomfört projekt med en god arkitektonisk utformning.



Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun är att en del av plankostnaderna belastar kommunen, preliminärt uppgår denna kostnad till 1,6 miljoner kronor.

Tomträttsupplåtelsen innebär en årlig inkomst på cirka 780 000 kronor, avgälden är satt till 200 kronor per BTA och grundar sig på den högre av två värderingar utförda av auktoriserade värderingsmän

Konsekvenser för barn

Utvecklingen av den kommunala marken innebär inga direkta konsekvenser för barn.

Ianspråktagande av marken innebär att ett kuperat, mindre markområde, i bullerutsatt läge inte längre är allmäntillgängligt och påverkan för barn är därmed marginell.

Bilagor

Bilaga 1 Markanvisningsavtal

Bilaga 2 Karta över markanvisningsområde

Bilaga 3 Markgenomförandeavtal tomträtt mall

Bilaga 4 Tomträttsavtal mall

Bilaga 5 Sidoavtal mall



Bilaga 6 Volymkisser

Bilaga 7 Tidplan för detaljplanarbetet

Bilaga 8 Definition av ljus bruttoarea

Ulf Crichton

Enhetschef

Exploateringsenheten Nacka

David Arvidsson

Projektledare

Exploateringsenheten Nacka