

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Älta centrumkvarter

Fastigheterna Älta 19:1, 24:2, 25:1, 27:3, 10:1 och Sicklaön 42:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Wallenstam Fastighets AB Älta, Wallenstam Fastigheter 164 AB och Wallenstam Fastigheter 297 AB.
2. Kommunfullmäktige delegerar till enhetschef för exploateringsenheten Nacka att ingå avtal om koncernintern överlåtelse av exploateringsavtalet under förutsättning att godtagbar säkerhet finns som motsvarar kvarstående åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet inklusive bilagor.

Sammanfattning

Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige den 14 september 2020, § 228 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Återremissens syfte är att förslaget omarbetas så att detaljplanen medger större ytor för kultur- och fritidsverksamhet, större lektytor utomhus för förskolan, trafiklösningar som gör att centrumtorget blir bilfritt samt att byggnationen utformas så att solen når ner på innergårdarna.

I planärendet bereds samtliga punkter som är angivna i kommunfullmäktiges beslut om återremiss. Sammantaget bedömer planenheten att förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med detaljplaneprogram för Älta centrum, övriga översiktliga planer för området och uppfyller bostads målet för projektet. Mot den bakgrunden föreslås kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Älta centrumkvarter utan att någon omarbetning görs. Då förslaget är att inte omarbeta detaljplanen föreslås heller inte exploateringsavtalet omarbetas.

Wallenstam Fastighets AB Älta, Wallenstam Fastigheter 164 AB och Wallenstam Fastigheter 297 AB (nedan gemensamt kallad Exploatören) är ägare till fastigheterna Älta

25:1, Älta 19:1, 27:3 och Älta 24:2 inom detaljplaneområdet i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom detaljplanen Älta centrumkvarter, KFKS 2016/440.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och Exploatören inom detaljplanen Älta centrumkvarter, ärendenummer KFKS 2016/440. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar, om- och tillbyggnader av allmänna anläggningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra åtgärder.

För kommunens kostnader som följer av exploateringen ska Exploatören för nyttillkomna byggrätter erlagga en, av kommunstyrelsen sedan tidigare fastslagen, exploateringsersättning. Utöver intäkter i form av exploateringsersättning finansieras utbyggnadskostnaderna för de allmänna anläggningarna genom kommunala markförsäljningar samt från de tomträttsavgälder som kommunen erhåller över tid i etapper där kommunen upplåter marken med tomträtt till exploatör. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett mindre överskott till kommunen.

Ärendet

Bakgrund

Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige den 14 september 2020, § 228 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Återremissens syfte är att förslaget omarbetas så att detaljplanen medger större ytor för kultur- och fritidsverksamhet, större lekytor utomhus för förskolan, trafiklösningar som gör att centrumtorget blir bilfritt samt att byggnationen utformas så att solen når ner på innergårdarna.

Planenheten har utarbetat en detaljplan i enlighet med startpromemoria i syfte att förtäta Ältas lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering samt att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

I planärendet bereds samtliga punkter som är angivna i kommunfullmäktiges beslut om återremiss. Sammantaget bedömer planenheten att förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med detaljplanerprogram för Älta centrum, övriga översiktliga planer för området och uppfyller bostads målet för projektet. Mot den bakgrunden föreslås kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Älta centrumkvarter utan att någon omarbetning görs. Då förslaget är att inte omarbeta detaljplanen föreslås heller inte exploateringsavtalet omarbetas.

Utgångspunkten för detaljplanen, exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att Exploatören, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar har genomförts, avser bygga cirka 700 bostäder och cirka 7 000



kvadratmeter verksamhetslokaler inom delområde 1, delområde 2, delområde 3, delområde 4 och delområde 5, se områdesindelning i bilaga 3.

Detaljplanen omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Inom planområdet föreslås även nya allmänna platser, i form av ett torg och parkstråk samt en lokalgata. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 950 bostäder, cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter och en förskola med 6 avdelningar.

Detaljplanens övergripande syfte är att utveckla och förtäta Älta centrum med ny bebyggelse samt höja kvaliteten på allmän platsmark och de offentliga rummen. Planförslaget utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum från 2015.

Planförslaget innebär att befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar rivs och ersätts med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage. Centrumverksamheterna flyttar till kvarter närmre Ältavägen och placeras i byggnadernas bottenvåningar.

Exploatören kommer att genomföra koncerninterna överlåtelser av sina fastigheter under projektets gång och eftersom införandet av en ny avtalspart i Exploateringsavtalet skulle innebära ett nytt beslut i kommunfullmäktige har beslutsmeningen kompletterats med delegation till chefen för exploateringsenheten att fatta detta beslut. Delegationsbeslutet innebär att risken för att projektet försenas på grund av kända omständigheter minimeras.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Förslaget exploateringsavtal förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan Älta centrumkvarter, ärendenummer KFKS 2016/440.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna för genomförandet av Älta centrumkvarter, ärendenummer KFKS 2016/440.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor reglerar förslaget exploateringsavtal i huvudsak följande:

- Kommunen ska projektera, utforma och utföra alla allmänna anläggningar som utgör allmän plats inom detaljplaneområdet, som beskrivs i avtalsbilaga 4 - Omfattningsbeskrivning allmänna anläggningar. Exploatören ska projektera, utforma och utföra anläggningar inom kvartersmarken.
- I enlighet med Kommunstyrelsens beslut § 90, 30/3 2020, KFKS 2017/142 gäller att exploateringsersättningen för tillkommande byggrätter för Exploatören ska uppgå till 1750 kronor per kvadratmeter Bruttoarea (BTA). I framräkningen av exploateringsersättningen ingick dock kostnader för de lokalgator på kvartersmark som Exploatören själv utför och bekostar. Med anledning av detta görs därför ett avdrag på 23,5 miljoner kronor för de prognosticerade kostnaderna för dessa anläggningar som Exploatören således själv bekostar.

Avdrag utgår också om 1 274 000 kronor för redan erlagda ersättningar.

- Ersättningen beräknas med ovan beaktat preliminärt till 58 713 250 kronor och ska erläggas till kommunen senast 1 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Slutlig exploateringsersättning fastställs utifrån bygg rätt enligt bygglov, senast 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören har lämnat en säkerhet om 58 713 250 kronor för genomförandet av detta avtal.
- Markregleringar ska genomföras i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Kommunen ska bekosta fastighetsbildningen. Kommunen erhåller 18,3 miljoner kronor i köpeskillning för marken som regleras över till exploatörernas fastigheter. Exploatören är bunden av att upplåta hyresrätter inom de reglerade områdena under en 10-årsperiod. Skulle Exploatören bilda bostadsrätter inom 10-årsperioden utgår en tilläggsköpeskillning motsvarande cirka 100 procent av den överenskomna köpeskillningen. Köpeskillningen baseras på ljus bruttototalarea och justeras efter erhållet bygglov förutsatt att skillnaden mellan den beräknade och erhållna ljusa bruttototalarean skiljer sig med mer än 5 procent.
- För markregleringar från Exploatörens fastigheter till kommunens fastighet ska kommunen stå för rättningskostnaderna. Kommunen betalar cirka 3 miljoner kronor i ersättning för marköverföringarna.
- Hantering av eventuella marksaneringsbehov.
- Utbyggnaden av allmänna anläggningar och bebyggelse kommer ske etappvis.
- Ett separat avtal mellan Exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB ska tecknas.
- Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med detaljplanen och planbeskrivningen.
- Samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med detaljplanen.
- Exploatören förbinder sig att följa kommunens dagvattenstrategi. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning.
- Exploatören ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att träd och vegetation inom allmän platsmark inte skadas. Vid västra entrén till Älta centrum finns en särskild skyddsvärd ek ”Eken”. Eken står på mark som ägs av Exploatören men som ska överföras till Kommunen. Det är av vikt att Eken inte skadas under byggnation. För det fall Eken skadas genom Exploatörens vållande utgår ett vite till kommunen på 5 miljoner kronor.
- Exploatören har möjlighet att utföra förtida arbeten i form av ledningsflytt och anläggande av väg för att kunna starta upp sina arbeten innan lagakraftvunnen detaljplan eller innan kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar möjliggör för detta. Villkoret för att genomföra de förtida arbetena är att vägen ska utföras enligt kommunal standard i det kommande permanenta läget. De förtida arbetena bekostas av Exploatören och kompenseras inte av kommunen eftersom detta skulle strida mot Lagen om Offentlig Upphandling.



- Ersättningsparkering: Exploatören ska ersätta befintliga parkeringsplatser för bebyggelse både inom och utanför detaljplaneområdet och har skyldighet att lösa parkering för befintliga parkeringshyresgäster innan befintliga parkeringsytor rivs.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut medför en prognosticerad ekonomi i balans för Ältas programområde. Det vill säga att prognosticerade utgifter balanseras av prognosticerade intäkter inom programområdet för Ältas nya centrum sett över projektens totala livslängd.

Exploatören ska som ersättning för kommunens utbyggnadskostnader erlagga en exploateringsersättning. Exploateringsersättningen baseras på den totala utbyggnadskostnaden för hela programområdet i enlighet med reglering i gällande ramavtal mellan parterna. Den totala utbyggnadskostnaden för programområdet Ältas nya centrum uppgår enligt framtagen prognosticerad kalkyl till 325 miljoner kronor. En kostnad som fördelas på nya prognostiserade byggrätter för området uppgående till drygt 180 000 BTA. I enlighet med kommunstyrelsens beslut § 90, 30/3 2020, KFKS 2017/142 med ovan siffror som underlag gäller att exploateringsersättningen för Exploatören uppgår till 1750 kronor per nytillkommen kvadratmeter BTA. Ersättningen indexjusteras med Entreprenadindex.

I den prognosticerade utbyggnadskostnaden på 325 miljoner för hela programområdet ingår kostnader för de lokalgator som ligger inom kvartersmark inom detaljplanen och som Exploatören själv avser att bekosta och bygga ut. Därav räknas den totala exploateringsersättningen som Exploatören skulle ha bekostat för tillkommande byggrätter inom detaljplanen ned med den prognosticerade kostnaden på 23,5 miljoner kronor för dessa anläggningar. Den prognosticerade utbyggnadskostnaden för detaljplanen Älta centrumkvarter är cirka 120 miljoner kronor.

Utöver intäkter i form av exploateringsersättning finansieras utbyggnadskostnaderna för de allmänna anläggningarna genom kommunala markförsäljningar samt från de tomträttsavgälder som kommunen erhåller över tid i etapper där kommunen upplåter marken med tomträtt till en exploatör. Kommunens andel av utbyggnadskostnaderna för allmänna anläggningar ingår i köpeskillingen vid markförsäljning samt i tomträttspriset vid upplåtelse med tomträtt. En exploatör köper således marken som en "all inclusive" där kommunen bygger ut alla allmänna anläggningar fram till tomtgräns.

Markanvisningsavtal är tecknat med Wallenstam avseende samma område som Wästbygg hade tidigare och med den kommande överlåtelsen av området beräknas kommunens intäkter uppgå till 160 miljoner kronor. Intäkterna behövs för att täcka upp kommunens del av entreprenadkostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar i området. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett mindre överskott till kommunen.



De allmänna anläggningar som ska byggas inom planområdet innebär ökade driftskostnader med cirka 600 000 kronor per år som kommer att belasta Natur- och trafiknämnden. Ökningen beror på att det kommer att vara större ytor med kommunalt huvudmannaskap än tidigare. Som exempel kan nämnas att ett nytt torg kommer att förvaltas av kommunen istället för Wallenstam.

Vid full utbyggnad om 120 miljoner kronor uppgår kapitalkostnaden till 5 miljoner kronor per år varav 3 miljoner kronor utgörs av själva avskrivningen och 2 miljoner kronor av kostnader för internräntan.

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av trygga boendemiljöer och en kvalitetshöjning på den offentliga miljön bedöms ha positiva effekter för både äldre och yngre inom området. Planförslaget innebär dock att befintliga friytor inom planområdet till viss del kommer att tas i anspråk av den nya bebyggelsen. Torget och parkstråket föreslås att innehålla inslag av lek, dock i begränsad omfattning. Planförslaget innebär därmed att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på bostadsgårdarna inom planområdet, samt på närliggande lek- och rekreationsområden utanför planområdet. Idrotts- och rekreationsområdet vid Stavsborgsskolan och Ältasjön ligger i nära anslutning till planområdet och kan nås trafiksäkert. Delar av planområdet kommer dock att ha längre än 300 meter till närmaste park med större lek- och aktivitetsytor.

Detaljplanen möjliggör för kultur- och fritidsverksamheter för barn och ungdomar. Dessa verksamheter föreslås placeras i anslutning till torget och parkstråket, med goda gång- och cykelförbindelser till närliggande skol- och idrottsområde som barn fritt kan röra sig mellan. Gång- och cykeltunneln under Oxelvägen föreslås tas bort och ersättas av en plankorsning, vilket kan vara negativt för barn ur en trafiksäkerhetsaspekt men positivt ur en trygghetsaspekt.

Detaljplanen möjliggör för en ny förskola på upp till 6 avdelningar inom planområdet, med en möjlig förskolegård om cirka 14–17 kvadratmeter per barn. Eftersom Boverkets riktlinjer för en bra friyta är högre kommer sannolikt dagliga utflykter ske för de äldre barnen till angränsande parkstråk och rekreationsområden. Närheten till parkstråket är bra men kan bara delvis fungera som komplement till verksamheten, vilket ställer högre krav på en väl utformad förskolegård som kan stimulera till lek.



Bilagor

Exploateringsavtal för Älta centrumkvarter, fastigheterna Älta 25:1, 19:1, 27:3 och Älta 24:2 inklusive bilagor

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Erik Wiktorsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka