

2020-11-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305-268
KFKS 2015/399-214

Stadsbyggnadsprojekt 9237

Kommunstyrelsen

Markgenomförandeavtal för Nya gatan Elverkshuset

Fastigheten Sicklaön 134:1 mfl

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Nacka KV Brytaren mindre AB (org.nr 559124-7357) inom del av fastigheterna Sicklaön 134:1, Sicklaön 134:26, Sicklaön 40:11 och Sicklaön 134:19 inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under sommaren 2016 en markanvisningstävling för hyresrätter för ett av kvarteren inom detaljplanen Nya gatan, Elverkshuset, så kallat Kvarter Brytaren mindre. Kvarteret är beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Nacka stadshus. Kungsmontage Entreprenad AB vann denna tävling.

Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Nacka KV Brytaren mindre AB och efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med detta bolag. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsmontage Entreprenad AB (efter namnbyte nuvarande Kungsvåningen AB) och var vid markanvisningstillfället ännu inte bildat.

Bolaget ska erlägga en årlig tomträttsavgäld om 407 kronor/ljus bruttoarea bostad och 91 kr kronor/ljus bruttoarea lokal under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt. Den faktiska avgälden beräknas på storleken av ljus bruttoarea i bygglövet, och fastställs i tomträttsavtalet.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektet Nya gatan kommer att generera ett överskott till kommunen.

Ärendet

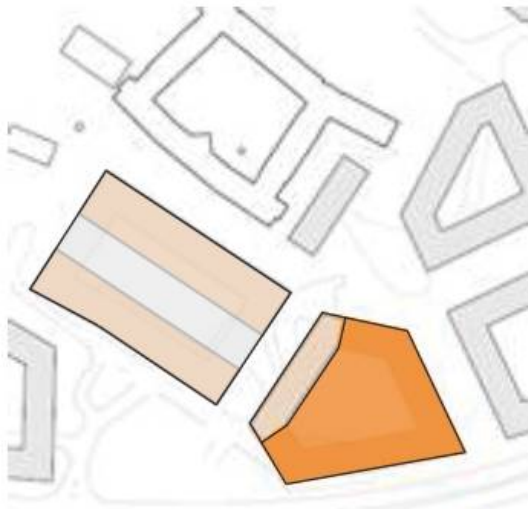
Bakgrund

Området för detaljplan Nya gatan, Elverkshuset är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen, öster om Järla skola och förskolan Kristallen. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling längs med Värmdövägen i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka.



Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i februari 2015. Detaljplanen Nya gatan, Elverkshuset, som är en av två detaljplaner i vid Nya gatan, medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar. Planförslaget bedöms resultera i cirka 550–600 bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter för verksamheter.

Kommunen anordnade under sommaren 2016 en markanvisningstävling för hyresrätter inom ett av kvartererna i planområdet, så kallat Kvarter Brytaren mindre. Kvarteret är beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Nacka stadshus. Vid utvärderingen av anbudet viktades 50 procent på gestaltning och 50 procent på offererad avgäldsnivå. Kungsmontage Entreprenad AB erhöll markanvisningen genom beslut i kommunstyrelsen 28 november 2016, §208. Kommunen ingick markanvisningsavtal med Kungsmontage Entreprenad AB 10 maj 2016 samt förlängning av avtalet 27 november 2018.



Figur 1

Markområdet som ska upplåtas med tomträtt ligger idag inom fastigheterna Sicklaön 134:1, Sicklaön 134:26, Sicklaön 40:11 och Sicklaön 134:19. Området har markerats med orange färg i figur 1 ovan. De delar av fastigheten Sicklaön 134:26 som ska upplåtas med tomträtt ska Kommunen genom markbyten erhålla från exploatören av det andra kvarteret inom samma detaljplan. Markbytena regleras i ett exploateringsavtal

Markgenomförandeavtal - tomträtt

Föreslaget markgenomförandeavtal med Nacka KV Brytaren mindre AB innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

Till markgenomförandeavtalet ingår tomträttsavtalet och sidoavtalet som bilagor och föreslås undertecknas efter fastighetsbildning har skett. Avtalen reglerar tomträttsavgälden för både fri upplåtelseform (tomträttsavtalet), vilken uppgår preliminärt till 7 286 000 kronor per år, samt för hyresrätt (sidoavtalet) preliminärt 3 529 000 kronor per år. Avgälden fastställs i bygglov utifrån den faktiska byggrätten vad avser ljus bruttoarea.

Tomträttshavaren har rätt till nedsättning av avgälden under utbyggnaden av området och börjar att betala tomträttsavgäld två år från tillträdesdagen.

Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar. Det innebär i första hand sanering, schaktning, flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och vägar för byggtrafik. När bebyggelse på kvartersmark är färdigställd ska kommunen utföra resterande arbeten av allmänna anläggningar och finplanering av området.

Exploatören ska stå kostnaden för all bebyggelse på kvartersmark och Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.

Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite ska erläggas om godkännande inte inhämtas.

En preliminär tidplan för utbyggnad av kvartersmark och allmänna anläggningar för Kvarter brytaren mindre är bifogat markgenomförandeavtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas andra kvartalet 2021. Byggnation på kvartersmark beräknas starta fjärde kvartalet 2021 och området beräknas vara färdigställt 2025.

Kommunen äger rätt att få hyra minst 10 % av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden, undantaget de lägenheter som åsätts som trygghetsboenden och LSS-boenden.

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av avtalet se till att köparen övertar de förpliktelser som exploatören har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor. Exploatören lämnar en ekonomisk säkerhet i form av en bolagsgaranti för genomförande av exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid markgenomförandeavtalets undertecknande uppgår den årliga tomträttsavgälden med villkor hyresrätt till 3 529 000 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 8 388 kvm ljus BTA bostad och 1 265 kvm ljus BTA lokal. Dessa siffror är preliminära och att slutgiltig tomträttsavgäld beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

Utgifter

Stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, där Kvarteret Brytaren mindre ingår, innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som ska täcka upp för kommunens kostnader för allmänna anläggningar kommer från tomträttsavgäld och markförsäljning inom projektet Nya gatan samt exploateringsersättning som erläggs i samband med exploateringen av intilliggande kvarter inom samma detaljplan. Kommunen bekostar Kvarteret Brytaren mindres andel av kostnaden för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektet Nya gatan kommer att generera ett överskott till kommunen.



Konsekvenser för barn

Närheten till Järla skola och Kristallens förskola innebär att barns dagliga skolmiljö kommer att påverkas och störas under projektets genomförande. Vilka åtgärder som kommer att vidtas för att mildra negativa effekter regleras inte i markgenomförandeaftalet utan kommer bli en viktig fråga för kommande genomförandeplanering och uppföljning inom projektet.

Efter utbyggd detaljplan bedöms området i huvudsak innebära positiva konsekvenser för barn och unga, exempelvis genom förbättringar av trafikmiljö, nyskapade vistelseytor på allmän plats, samt möjligheter till bostad.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Markgenomförandeaftal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Peter Granström
Enhetschef

Josefina Blomberg
Projektledare