

2021-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2018/173

Stadsbyggnadsprojekt 9237

Kommunstyrelsen

Markgenomförandeavtal för Nya gatan stadshusområdet

Del av fastigheten Sicklaön 134:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Hemsö Fräsen 1 AB (org.nr. 559255–4868) för del av fastigheten Sicklaön 134:1 inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Beslutet villkoras av att kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår tilläggsavtal till tidigare ingånget avtal om överlåtelse av fastigheter till Hemsö Baggen AB, Hemsö Nacka 1 KB, Hemsö Båthöjden AB och Hemsö Nackavillan AB och att kommunstyrelsen för egen del beslutar att Nacka kommun ingår hyresavtal avseende Ektorps skola och markanvisningsavtal avseende äldreboende och förskola i Älta centrum.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog den 11 december 2017 § 365 detaljplan 612 för Nya gatan, Stadshusområdet. Detaljplanen möjliggör bland annat bygggrätter för centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet inom del av detaljplanen, kvarteret Limpan. Hemsö Fastighets AB ska enligt en övergripande överenskommelse med kommunen tilldelas lämpligt område för utveckling av samhällsfastigheter inom kommunen. Hemsö Fräsen 1 AB ingår i Hemsö Fastighets AB som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter.

I syfte att skapa en projektvolym för Hemsö i nivå med den som har avtalats i överlåtelseavtalet och därigenom skapa förutsättningar för genomförande av ett projekt avseende Ektorps skola har kommunen för avsikt att ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Hemsö Fräsen 1 AB för utveckling av en samhällsfastighet med ändamålet centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet inom del av Sicklaön 134:1. För fastighetsöverlåtelsen ska Hemsö Fräsen 1 AB erlægga 6 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, vilket motsvarar en preliminär köpeskilling om 9 000 000 kronor. Marköverlåtelsen innebär ett positivt netto för projektekonomi i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Beslut om att ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal villkoras av att kommunfullmäktige beslutar ingå tilläggsavtal till tidigare ingånget avtal om överlåtelse av fastigheter till Hemsö Baggen AB, Hemsö Nacka 1 KB, Hemsö Båthöjden AB och Hemsö Nackavillan AB och att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kommunen ingår hyresavtal avseende Ektorps skola och markanvisningsavtal avseende äldreboende och förskola i Älta centrum fattas.

Sammanfattningsvis är följande tre ärenden, det vill säga ärendet om markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal avseende Limpan (KFKS 2018/173), ärendet om markanvisning för särskilt boende för äldre och förskola i Älta (KFKS 2015/689) samt ärendet om tillägg till fastighetsöverlåtelseavtal och ingående av nytt hyresavtal för Ektorps skola med Hemsö, ett samlat paket som har sin bakgrund i kommunens fastighetsöverlåtelseavtal.

Ärendet

Bakgrund

År 2016 överlät kommunen ett antal fastigheter till bolag inom Hemsö-koncernen. Affären innebar att kommunen hyrde tillbaka flertalet fastigheter som behövs för kommunal verksamhet. I överlåtelseavtalet utpekades tre fastigheter (Stavsborgsskolan, Ektorps skola samt Sågtorps skola) som projektfastigheter där syftet var nybyggnation eller omfattande ombyggnation. Stavsborgsskolan avropades av kommunen och nytt hyresavtal har tecknats. För de två kvarvarande fastigheterna har inget avrop gjorts. Det innebär att den projektvolym som stipulerades för Hemsö i överlåtelseavtalet inte infriats. Samtidigt är Ektorps skola i dåligt skick och åtgärder krävs för att få ändamålsenliga förskole- och skollokaler.

I syfte att skapa en projektvolym för Hemsö i nivå med den som har avtalats i överlåtelseavtalet och därigenom skapa förutsättningar för genomförande av ett projekt avseende Ektorps skola har kommunen för avsikt att ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Hemsö Fräsen 1 AB. Beslut om att ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal villkoras av att kommunfullmäktige beslutar ingå tilläggsavtal till tidigare ingånget avtal om överlåtelse av fastigheter till Hemsö Baggen AB, Hemsö Nacka 1 KB, Hemsö Båthöjden AB och Hemsö Nackavillan AB och att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kommunen ingår hyresavtal avseende Ektorps skola och markanvisningsavtal avseende äldreboende och förskola i Älta centrum fattas.

Markområdet

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i februari 2015. Detaljplan Nya gatan, Stadshusetområdet är en av två

detaljplaner vid Nya gatan och medger cirka 600 bostäder och 8 000 kvadratmeter verksamhetslokaler.

Aktuellt område i detaljplanen, kvarteret Limpan, möjliggör cirka 1 700 kvadratmeter BTA för ändamålet centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Byggrätten föreslås nu överlätas till Hemsö Fräsen 1 AB, ("Exploatören"). Hemsö Fräsen 1 AB ingår i Hemsö Fastighets AB som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter.

För att säkra stadshusets nödutgångar och möjlighet till framtida underhåll föreslås en fastighetsgräns enligt röd markering i bild 1 nedan ("Markområdet"). Den föreslagna fastighetsgränsen är preliminär och fastställs i samband med fastighetsbildningen. Den föreslagna fastighetsgränsen medför att byggrätten uppgår till cirka 1 500 kvadratmeter BTA.



Bild 1. Markområdet markerat i rött

Markgenomförandeavtal med fastighetsöverlåtelse

Föreslaget markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

Till föreslaget markgenomförandeavtalet ingår fastighetsöverlåtelseavtalet som bilaga och föreslås undertecknas samtidigt som markgenomförandeavtalet. Köpeskilling för överlåtelsen av del av Sicklaön 134:1 uppgår till preliminärt 9 000 000 kronor baserat på en preliminär byggrätt om cirka 1 500 kvadratmeter BTA och ett pris om cirka 6 000 kronor per kvadratmeter BTA. Två oberoende värderingar utgör underlag till överenskommen pris.

Vid undertecknandet av avtalen ska Exploatören inom 14 dagar betala handpenning till kommunen motsvarande tio procent av köpeskillingen. Vid tillträdesdagen ska full köpeskilling erlagts. Markgenomförandeavtalet är villkorat av att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast fem år från undertecknande.

Kommunen har för allmän platsmark inom detaljplanen projekterat, utfört och bekostat markarbeten som består av sanering, schaktning, flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och vägar för byggtrafik. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande ska kommunen utföra resterande arbeten av allmänna anläggningar och finplanering av arbeten inom detaljplanen.

Av kommunen genomförda förberedande markarbeten inom och i direkt anslutning till Markområdet ska bekostas av Exploatören. Markarbetena avser loss hållning av berg samt nödvändiga åtgärder för att upprätthålla dessa nivåer på schaktbotten. Kostnaden för markarbetena uppgår till 2 339 000 kronor och ska erläggas utöver köpeskillingen. Exploatören ska stå för all kostnad förknippad med bebyggelsen på kvartersmark.

För Markområdet medges bebyggelse med ändamål centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Exploatören ska uppföra ändamålsenlig bebyggelse på Markområdet i samråd med kommunen. Markområdet ingår i ett större projekt där tre kvarter sedan tidigare har byggstartat. På och kring Markområdet står vid avtalets undertecknade bodetablering som planeras avyttras i september år 2022. Exploatörens tillträde är preliminärt planerat till tidigast den 1 oktober 2022.

Kommunen ska godkänna Exploatörens 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. Vid utformning av bebyggelsen ska Exploatören aktivt verka för och bidra till Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”. Utbyggnaden inom markområdet ska enligt markgenomförandeavtalet även uppfylla miljöförutsättningar för Nya gatan. För Nya gatan har tre strategiska områden tagits fram; Klimatsmart stad, Hållbart byggande och Ta vara på ekosystemtjänster.



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 20 000 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid fastighetsöverlåtelseavtalets undertecknande uppgår köpeskillingen för Markområdet till preliminärt 9 000 000 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 1 500 kvadratmeter BTA och ett pris om 6 000 kronor per kvadratmeter BTA. Den slutgiltiga köpeskillingen beräknas utifrån byggrättens fastställda storlek i bygglovsskedet.

Exploatören ska utöver köpeskillingen bekosta del av kommunens redan nedlagda kostnader för förberedande markarbeten enligt framtagna kostnadsfördelningen. Ersättningen uppgår till 2 339 000 kronor.

Den ekonomiska säkerheten för genomförandet av projektet och samtliga åtaganden enligt markgenomförandeavtalet säkerställs genom en bolagsgaranti. Bolagsgarantin utfärdas av Hemsö Fastighets AB (org.nr. 556779–8169), moderbolag till Hemsö Fräsen 1 AB.

Utgifter

Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen. De intäkter som ska täcka upp för kommunens kostnader för allmänna anläggningar kommer från tomträttsavgäld och markförsäljning inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan samt exploateringsersättning som erläggs i samband med exploateringen av kvarter inom intilliggande detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset som ingår i samma stadsbyggnadsprojekt.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen.

Konsekvenser för barn

Närhet till befintlig skolverksamhet i området innebär att barns dagliga skolmiljö kommer att påverkas negativt under byggtiden. Åtgärder för att mildra negativa effekter regleras inte i markgenomförandeavtalet utan blir en viktig fråga för kommande genomförandeplanering och uppföljning.

När kvarteret Limpan står klart förväntas projektet ha positiv påverkan på barn och unga då det innebär att en ny fastighet för utbildnings- och fritidsändamål tillskapas med närhet till park och natur.



Bilagor

Bilaga 1 Markgenomförandeavtal med bilagor

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Nerma Muhovic
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad