

Kommunstyrelsen

Friköp av tomträtt för bostadsändamål i Tollare

Fastigheten Tollare 1:430

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att inte erbjuda friköp av tomträtten upplåten i fastigheten Tollare 1:430.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Tollare 1:430. Fastigheten har markanvisats för byggnation av flerbostadshus och är sedan den 1 januari 2017 upplåten med tomträtt för ändamålet bostäder. Tomträttshavaren har anmält intresse för friköp. Vid markanvisningen ställdes krav på exploatören att upplåta samtliga lägenheter med hyresrätt samt erbjuda kommunen 12 av lägenheterna för särskilt boende enligt LSS. Kommunen och tomträttshavaren Hefab Tollare AB har, vid sidan av tomträttsavtalet, träffat ett sidoavtal som ger en nedsatt årlig avgäld, under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt. Förslaget från enheten för fastighetsförvaltning innebär att friköp av tomträtten inte ska erbjudas. Skälen till förslaget är markprogrammets målsättning om andel hyresrätter inom detaljplaneområden samt att fastighet för hyresrättslägenheter i första hand ska upplåtas med tomträtt. Sammanfattningsvis bedöms det inte föreligga skäl att frångå villkoren som uppställdes vid markanvisningen 2017.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Tollare 1:430, belägen på adress Gårdsvägen 1A i Tollare, se karta i bilaga 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 557 för del av Tollare 5:1, delplan 4 i kommunens detaljplaneprogram för Tollare. Tollare 1:430 utgör all kvartersmark inom detaljplan 557, vilken vann laga kraft den 24 april 2014. Den tillåtna utformningen av kvartersmarken är huvudsakligen bostäder. I bottenvåning medges även lokaler för mindre störande verksamhet till exempel kontor och småskalig handel.

I samband med detaljplanearbetet ingick kommunen ett markanvisningsavtal med exploatören NCC Boende AB. Markanvisningsavtalet avsåg del av fastigheten Tollare 5:1 som idag, efter genomförd fastighetsbildning, utgörs av fastigheten Tollare 1:430. Den



avtalade exploateringen avsåg byggnation av cirka 45 lägenheter i flerbostadshus varav en mindre del för så kallat LSS-boende. Av markanvisningsavtalet framgår att den nybildade fastigheten ska upplåtas till exploitören med tomträtt. Vidare beskrivs att samtliga lägenheter ska upplåtas med hyresrätt varav 12 av dessa ska erbjudas till kommunen för särskilt boende enligt LSS. Tomträtten upplåts den 1 januari 2017 för bostadsändamål.

Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp av tomträtten. Enligt riktlinjer i kommunens program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016, ska friköp av tomträtter upplåtna för andra ändamål än små- och fritidshus bedömas från fall till fall.

Tomträtten Tollare I:430

Tomträttshavaren är Hefab Tollare AB (org.nr: 559065-1179), vars verksamhet är hyresförvaltning. Avgäldsperioderna löper på 10 år i taget och den årliga avgälden enligt tomträttsavtalet uppgår till 684 960 kronor. Vid sidan av tomträttsavtalet har kommunen och tomträttshavaren träffat en överenskommelse ("sidoavtalet") med villkor för en nedsatt avgäld. Enligt sidoavtalet ska, under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt, den årliga avgälden utgå med det lägre beloppet 428 100 kronor, en nedsättning om cirka 40%. För det fall att tomträtten överlåts till en bostadsrättsförening upphör sidoavtalet och möjligheten till nedsatt avgäld att gälla. Bostäderna upplåts för närvarande med hyresrätt. 12 av dessa hyresrätter hyrs in till Sockenvägens servicebostad, ett boende enligt lagen om stöd och service (LSS), vars verksamhet bedrivs i kommunal regi. Till servicebostädernas verksamhet hör en gemensamhetslokal med kök och allrum som inryms i ett av husens nedre plan. I dagsläget har kommunen, genom enheten för fastighetsförvaltning, ett hyresavtal med tomträttshavaren för servicebostadens lokal och bostäder.

Enheten för fastighetsförvaltnings bedömning

Enligt kommunens program för markanvändning ska kommunen eftersträva en variation av upplåtelseformer och verka för att minst en tredjedel av bostäderna inom ett detaljplaneområde upplåts med hyresrätt. Markprogrammet beskriver också att fastighet för hyresrättslägenheter i första hand ska upplåtas med tomträtt. Utöver avsikten med markanvisningen att styra upplåtelseformen av bostäderna mot hyresrätt har kommunen ställt villkor som syftar till att trygga tillgången till servicebostäder enligt LSS.

Tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten, till exempel till en bostadsrättsförening, kan enligt regler i jordabalken, inte begränsas. Upplåtelseformen för bostäderna kan inte bestämmas i tomträttsavtalet eller regleras i detaljplanens bestämmelser. Incitamentet för tomträttshavaren att fortsatt upplåta bostäderna med hyresrätt finns således i sidoavtalets villkor om nedsatt avgäld. Ett friköp av tomträtten innebär att både tomträtts- och sidoavtalet upphör. Ett genomfört friköp bedöms därför hämma tomträttshavarens incitament att fortsatt upplåta bostäderna med hyresrätt.

Nuvarande tomträttshavarens verksamhet är uthyrning och förvaltning av bostäder. Eftersom en eventuell överlåtelse av tomträtten inte går att begränsa anser enheten för fastighetsförvaltning att bedömningen av friköpets lämplighet ska göras oberoende av vem som är tomträttshavare i dagsläget. Störst vikt har lagts vid markanvisningens syfte att



tillskapa hyresrätter och servicebostäder jämte de verktyg och målsättningar, för detaljplaneområden och fastighet med hyresrättslägenheter, som beskrivs i markprogrammet. Slutligen har kommunen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd som de behöver. Ett av syftena med lagen om särskilt stöd och service är rätten till en egen bostad. Bedömningen av friköpets lämplighet bör därför också ta hänsyn till kommunens totala behov av särskilda boenden. I dagsläget utreds möjligheten att snabbt få till stånd LSS-bostäder i andra delar av kommunen vilket talar för ett fortsatt behov av hyresrätter för ändamålet.

Riktlinjerna i markprogrammet är utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav och syftar till att uppfylla långsiktiga mål. Förslaget från enheten för fastighetsförvaltning innebär att friköp av tomträtten inte ska erbjudas. Skälen till förslaget är markprogrammets målsättning om andel hyresrätter inom detaljplaneområden samt att fastighet för hyresrättslägenheter i första hand ska upplåtas med tomträtt. Sammanfattningsvis bedöms det inte föreligga skäl att frångå villkoren som uppställdes vid markanvisningen 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär att kommunen fortsatt erhåller avgäld enligt sidoavtalet om 428 100 kronor per år.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

1. Karta
2. Tomträttsavtal
3. Sidoavtal

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning