

Kommunstyrelsen

## **Upplåtelse av tomträtt för byggnation av LSS-boende i Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår tomträttsavtal, sidoavtal och markgenomförandeavtal med Sehlhall fastigheter AB för byggnation av LSS-boende inom fastigheten Neglinge 2:1 i Saltsjöbaden, enligt bilaga 1-3 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 25 mars 2022.

Beslutet är villkorat av att lagakraftvunnet bygglov erhålles för byggnationen samt att nu aktuell del av Neglinge 2:1 avstyckas i enlighet med tidigare ingiven ansökan om lantmäteriförrättning.

### **Sammanfattning**

Sehlhall fastigheter AB(Sehlhall) har lokaliserat ett kommunalt markområde i Neglinge, Saltsjöbaden, med en outnyttjad bygg rätt och har tidigare lämnat in en förfrågan till kommunen om att på platsen få uppföra ett boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-boende).

Enheten för fastighetsförvaltning fick därefter på uppdrag av kommunstyrelsen att i första hand utreda möjligheterna för upplåtelse av tomträtt för ändamål LSS-bostäder, i andra hand alternativet att försälja tomten som villafastighet. Efter utredning bedömer enheten för fastighetsförvaltning att förstahandsvalet bör prövas i en bygglovshandläggning och föreslår därmed att kommunstyrelsen ingår markgenomförandeavtal, tomträttsavtal och

sidoavtal med Sehlhall, enligt bilagor 1-3. Beslutet är villkorat av att lagakraftvunnet bygglov erhålles för byggnationen.

Markområdet bedöms utifrån gällande detaljplanebestämmelser kunna möjliggöra ett LSS-boende för barn och eftersom kommunen är i behov av LSS-bostäder och vill främja bostäder till hjälp för dem med särskilda behov, föreslås kommunen ingå föreslaget tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal med Sehlhall.

Årlig tomträttsavgäld till kommunen uppgår till cirka 180 000 kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

Enheten för fastighetsförvaltning har på uppdrag av kommunstyrelsen i första hand utrett möjligheterna för tomträttsupplåtelse för boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-boende) på del av fastighet Neglinge 2:1. Om del av fastigheten Neglinge 2:1 inte skulle bedömas som lämplig för LSS-boende avser fastigheten försälas på den öppna marknaden, se KFKS 2021/974.

Aktuellt område för tomträttsupplåtelsen är markerat med blått i bilden nedan. Nacka kommun är idag lagfaren ägare och större delen av fastigheten är idag obebyggd. Fastigheten ingår inte i något stadsbyggnadsprojekt eller pågående detaljplanearbete.



Område inom blå markering föreslås upplåtas med tomträtt.



Enheten för fastighetsförvaltning har ansökt om avstyckning av området från fastigheten Neglinge 2:1 och förrättningen bedöms enligt kommunens lantmäterimyndighet kunna handläggas om cirka 8 månader.

Sehlhall har lokaliserat markområdet och lämnat in en förfrågan till kommunen om att på platsen få uppföra ett LSS-boende. Områdets begränsade byggrätt enligt befintlig stadsplan 106, har gjort att Sehlhall föreslår ett mindre LSS-boende för barn, bestående av en bostad med fem boenderum.

### **Förutsättningar**

Området är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. På den obebyggda ytan får ett friliggande bostadshus i två våningar uppföras. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med bostad om två lägenheter. Sehlhall har för avsikt att ansöka om bygglov för ett LSS-boende som inrymmer en bostad med fem boenderum för barn/ungdomar. Byggnaden planeras att uppföras i två våningar om totalt cirka 320 kvadratmeter och avser utformas som ett tvåfamiljshus för att på bästa sätt smälta in i omgivningen.

Bygglovsenheten får efter ansökan från Sehlhall pröva om ett LSS-boende kan uppföras på platsen. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer förutsättningarna för ett LSS-boende som goda baserat på tidig dialog med bygglovsenheten.

Sehlhall avser inom kort ansöka om bygglov för önskad bebyggelse, men först när fastigheten är avstyckad och bygglov för LSS-bostaden har vunnit lagakraft föreslås kommunen ingå markgenomförandeavtal, sidoavtal och tomträttsavtal med Sehlhall.

### **Avtal**

Eftersom det aktuella området föreslås upplåtas med tomträtt till Sehlhall har ett tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal tagits fram. Till det har även ett markgenomförandeavtal tagits fram för att säkra allmänna och enskilda intressen.

Avtalen reglerar att Sehlhall ska uppföra och upplåta en byggnad för ändamålet LSS-boende. Byggnaden ska innehålla en bostad med fem boenderum. Om byggnaden upplåts för ett annat ändamål reglerar tomträtts- och sidoavtalet att en högre avgäld kan tas ut samt att ett vite om fem miljoner kan falla ut.

Ytan som föreslås upplåtas med tomträtt är idag planlagd som kvartersmark för bostadsändamål och består av naturmark samt en gång- och cykelväg. Eftersom markområdet hittills ägts av Nacka kommun och kunnat nyttjas av allmänheten så säkras markgenomförandeavtalet att gång- och cykelvägen flyttas till mark som är planlagd för allmänt ändamål. Flytten utförs och bekostas av Sehlhall. Nacka vatten- och avfall har en ledning inom området och fastigheten Neglinge 3:1 har in/utfart.

Markgenomförandeavtalet reglerar även att dessa rättigheter säkras.

Utöver detta innehåller också markgenomförandeavtalet att LSS-boendet ska ha god gestaltning för att byggnaden ska smälta in i omgivningen.

### **Slutsats**

Efterfrågan på LSS-boenden i kommunen bedöms vara stor och kommunen har skyldighet enligt lag att erbjuda LSS-bostäder till de som har denna rätt och området är inte planerat för annat ändamål, varken idag eller på längre sikt. Först i bygglovskedet kan bygglovsenheten ta ställning till och ge ett slutligt utlåtande om lämpligheten för LSS-bostäder på platsen men utifrån tidig dialog och information från bygglovsenheten bedömer enheten för fastighetsförvaltning förutsättningarna som goda för detta ändamål.

Därav föreslås kommunen upplåta marken och ingå markgenomförandeavtal, tomträttsavtal och sidoavtal med Sehlhall. Beslutet att ingå avtalen är villkorat av att lagakraftvunnet bygglov erhålles för byggnationen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Markvärdet för ändamålet, baserat på en avvägning mellan två oberoende värderingar, uppgår till 12 500 kr/kvm BTA. Med en avgäldsrenta på 4,5 procent ger det en årlig tomträttsavgäld till kommunen på cirka 180 000 kronor.

I det fall en ombildning av LSS-bostaden sker till bostadsrätter längre fram, utan kommunens lagliga möjlighet att påverka, reglerar tomträttsavtalet utöver vite en markant höjd avgäldsnivå.

Kommunen bekostar förrätningskostnader om cirka 60 000 kronor, som avser faktureras exploatören.

### **Konsekvenser för barn**

Sehllalls planerade LSS-boende ger möjlighet för fler barn med behov av särskilt stöd och service att bo i en bostad anpassad för sina behov. För vissa barn medför detta även ett boende i deras direkta hemmiljö vilket leder till ökad trygghet inte bara för barnen utan även för föräldrar och andra anhöriga.

### **Bilagor**

1. Markgenomförandeavtal
2. Tomträttsavtal
3. Sidoavtal



Therese Alvé  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Johanna Haräng  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsförvaltning