

2022-08-30

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/226

Stadsbyggnadsprojekt 9630

Kommunstyrelsen

Markgenomförandeavtal för Älta centrumkvarter med Wallenstam Fastigheter 296 AB

Fastigheten Älta 69:4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Wallenstam Fastigheter 296 AB (org.nr. 559088-0604) för fastigheten Älta 69:4 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarterets övergripande syfte är att utveckla Älta centrum och möjliggöra nya bostäder. Det föreslagna markgenomförandeavtalet avser ett av åtta bostadskvarter i detaljplanen för *Älta centrumkvarter*, som vann laga kraft i oktober 2021.

Fastigheten Älta 69:4 avses utvecklas för ny bebyggelse omfattande cirka 12 400 kvadratmeter ljus BTA bostad, vilket motsvarar cirka 200 lägenheter, och cirka 1 050 kvadratmeter ljus BTA verksamhetslokaler. Wallenstam Fastigheter 296 AB, nedan kallat Exploatören, ska erlägga 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i område 1, 11 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i område 2 och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för verksamhetslokaler. De angivna beloppen för kvadratmeter BTA bostad ska indexeras från värdetidpunkten januari 2020 fram till tillträdesdagen. Den preliminära köpeskillingen indexerad till och med juli 2022 uppgår till cirka 168,5 miljoner kronor.

Markgenomförandeavtalet inklusive marköverlåtelseavtalet bidrar med ett netto om preliminärt 168,5 miljoner kronor till projektekonomi i stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter. Genomförandebeslutet för Älta centrumkvarter togs i kommunstyrelsen den 4 april 2022.

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter består av en detaljplan som vann laga kraft i oktober 2021. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Älta centrum och bidra till att Älta centrum utvecklas till en ny attraktiv mötesplats för medborgarna. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för en äldre centrumbebyggelse att utvecklas till ett levande centrum med bostäder, verksamheter och offentliga rum i ett kollektivtrafiknära läge. Det aktuella markområdet som föreslaget markgenomförandeavtal avser är ett av åtta bostadskvarter i detaljplanen, se bild 1.



Bild 1. Fastigheten Älta 69:4 i blått ovan med prisområde 1 och 2 särskilt redovisade.

Kommunen anordnade under juni-september år 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse i Älta centrumkvarter. I anbudstävlingen ingick två områden, totalt uppgick byggrätten för båda områdena till cirka 12 800 kvadratmeter ljus BTA bostäder med fri upplåtelseform samt cirka 2 000 kvadratmeter ljus BTA verksamhetslokaler. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (nedan Wästbygg) lämnade det högsta anbudet och erbjöds teckna ett markanvisningsavtal med kommunen, vilket beslutades av kommunstyrelsen den 3 april 2017, §111. Under granskningsperioden för detaljplanen Älta centrumkvarter beslutade Wästbygg att lämna tillbaka markanvisningen.

Kommunen erbjöd då Wallenstam Fastigheter 296 AB (nedan Exploatören) att ingå föreslaget markanvisningsavtal avseende området med samma villkor och pris som

Wästbygg lämnade under anbudstävlingen år 2016. Kommunen ansåg att det fanns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad då området ligger i anslutning till Wallenstams mark inom Älta centrumkvarter samt att det behövdes för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

Markanvisningsavtalet tecknades med Exploatören i maj 2020 och skulle ha förlängts under hösten 2021. Markanvisningsavtalet förföll i maj 2022 men parterna är överens om att markgenomförandeavtalet ska skrivas i enlighet med markanvisningsavtalet. Markanvisningsavtalet innebar en exklusiv rätt för Exploatören att förhandla om att köpa fastigheten som var föremålet för markanvisningen.

Markområdet

Det i markgenomförandeavtalet aktuella markområdet avses att utvecklas för ny bebyggelse omfattande cirka 12 400 kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka 1 050 kvadratmeter ljus BTA verksamhetslokaler.

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 markgenomförandeavtal ingår fastighetsöverlåtelseavtalet som bilaga och föreslås undertecknas samtidigt som markgenomförandeavtalet. Exploatören ställer ut en ovillkorlig moderbolagsborgen till kommunen motsvarande tio procent av köpeskillingen. Full köpeskillning erläggs på tillträdesdagen.

Inför Exploatörens inlämning av bygglovshandlingar har exploateringsenheten godkänt Exploatörens förslag till bebyggelse med särskild hänsyn till gestaltning, materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer genom en proaktiv bygglovsprocess. Syftet har varit att bebyggelsen ska motsvara de gestaltungsprinciper som finns i detaljplanen. Exploatören förbinder sig att uppföra kvarteret i enlighet med det förslag till bebyggelse som har godkänts av exploateringsenheten.

Exploatören förbinder sig att vid en eventuell överlåtelse av fastigheten Älta 69:4 se till att köparen övertar de förpliktelser som Exploatören har enligt markgenomförandeavtalet och riskerar annars ett vite om 50 miljoner kronor.

Parterna ska verka för en byggstart under kvartal 3 2023 och Exploatörens tillträde är planerat till kvartal 3 2023. Tillträde kan ske när nödvändiga ledningsflyttar är genomförda. Fastighetsbildningsbeslutet avseende bildande av fastigheten Älta 69:4 togs av Lantmäteriet i slutet av april 2022 och vann laga kraft i maj 2022.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

För marköverlåtelsen ska Exploatören erlægga 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom område 1, 11 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom område 2 och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för verksamhetslokaler. De angivna beloppen avseende kvadratmeter ljus BTA för bostäder är bestämda i prisläge 1 januari 2020 och ska indexregleras fram till tillträdesdagen.

Köpeskillning för överlåtelsen av fastigheten Älta 69:4 indexerad till och med juli 2022 uppgår till preliminärt 168,5 miljoner kronor baserat på en preliminär byggrätt om cirka 12 400 kvadratmeter ljus BTA bostäder och 1 050 kvadratmeter ljus BTA verksamhetslokaler.

Utgifter

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs av kommunen och Exploatören erlägger ingen annan ersättning för detta utöver köpeskillningen för marken. Redogörelse för kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter framgår av det genomförandebeslut som kommunfullmäktige tog beslut om den 25 april 2022, §162.

Markgenomförandeavtalet bidrar med ett netto om 168,5 miljoner kronor till projektekonomi i stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.

Konsekvenser för barn

Tecknande av föreslaget markgenomförandeavtal är ett led i kommunens utveckling av Älta centrum. Barn kommer att vistas dagligen i centrumområdet och i de planerade bostäderna och dess närhet vilket har beaktats i planarbetet tillsammans med trafiksäkerhetsåtgärder och trygghetsaspekter. I närområdet kommer även en park att anläggas.



Bilagor

Bilaga 1 Markgenomförandeavtal med bilagor

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Andersson
Projektchef
Exploateringsenheten

Erik Wiktorsson
Projektledare
Exploateringsenheten