

2023-03-10

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2022-01214

## **Överlåtelse av del av fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 för byggnation m.m. av ny simhall i Myrsjö sportcentrum**

### *Återremitterat ärende*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun överlåter del av fastigheterna Rensättra 6:1 och Rensättra 2:3, blivande styckningslott enligt pågående lantmäteriförrättning, till anbudsvinnaren i upphandlingen avseende byggnation, drift och ägande av ny simhall i Myrsjö sportcentrum enligt i huvudsak föreslaget överlåtelseavtal, bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 10 mars 2023.

Detta beslut gäller under förutsättning att kommunstyrelsens tilldelningsbeslut avseende byggnation, drift och ägande av ny simhall i Myrsjö sportcentrum vinner laga kraft.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan ger kommunstyrelsen enhetschef för fastighetsenheten i uppdrag att för kommunens räkning underteckna överlåtelseavtalet.

### **Sammanfattning**

Kommunen har genomfört en offentlig upphandling av en leverantör som ska bygga, äga och driva en ny simhall i Myrsjö sportcentrum. Vid kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023 § 81 behandlade kommunstyrelsen ärendet om tilldelning och fattade beslut om att tilldela uppdraget till HemTag Fastigheter AB. Eftersom anbudsvinnaren även ska äga den blivande fastigheten har ett förslag till överlåtelseavtal tagits fram som också utgjort del av förfrågningsunderlaget i upphandlingen. Under förutsättning att kommunstyrelsens tilldelningsbeslut vinner laga kraft, överlåter kommunen del av fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 till anbudsvinnaren. Köpeskillingen för överlåtelsen beräknas preliminärt till 17 000 000 kr (1 000 kr/kvm BTA enligt värdering).

På kommunfullmäktiges sammanträde den 20 februari 2023, § 72, återremitterades ärendet för att kompletteras med en aktuell jämförelse på vad en simhall enligt funktionsbeskrivningen skulle innebära ekonomiskt om den byggs och drivs av kommunen själv. Ärendet har därefter kompletterats med ett jämförande underlag och förslaget är att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att Nacka kommun överlåter del av fastigheterna Rensättra 6:1 och Rensättra 2:3, blivande styckningslott enligt pågående lantmäteriförrättning, till anbudsvinnaren i upphandlingen avseende byggnation, drift och ägande av ny simhall i Myrsjö sportcentrum.

## Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 4 april 2022 (§104) att inleda upphandling av en leverantör som ska bygga, äga och driva en ny simhall i Myrsjö Sportcentrum. Upphandlingen har varit utannonserad och vid kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023 § 81 behandlade kommunstyrelsen ärendet om tilldelning och fattade beslut om att uppdraget till HemTag Fastigheter AB. Anbudsvinnaren ska också förvärva fastigheten där simhallen ska uppföras. Ett förslag till överlåtelseavtal har därför tagits fram, vilket även utgjort del av förfrågningsunderlaget i upphandlingen. Under förutsättning att kommunstyrelsens tilldelningsbeslut vinner laga kraft, ska kommunen överlåta del av fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 till anbudsvinnaren.

En lantmäteriförrättning pågår för att stycka av en ny fastighet från fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 för byggnation av simhallen. Överlåtelseobjektet avser därmed den blivande styckningsloten med preliminär fastighetsbeteckning Rensättra 6:2, nedan kallad "Fastigheten". Fastigheten bedöms komma att få en areal om ca 5 300 kvm. Gällande detaljplan för marken anger idrottsändamål. Byggnadsarean för simhallen beräknas uppgå till ca 4 200 kvm (BYA) och den totala byggrätten bedöms uppgå till ca 17 000 kvm brutto total area (BTA). Faktisk byggrätt kan skilja sig lite åt från uppskattad byggrätt beroende på de slutliga fastighetsgränserna som bestäms i lantmäteriförrättningen.



*Vänster: Översiktskarta. Höger: Kartbild med preliminär fastighetsindelning i Myrsjö Sportcentrum. Ungefärliga fastighetsgränser för den blivande fastigheten för ny simhall markerat med blått.*

Köpeskillingen för fastigheten föreslås bestämmas till 1 000 kr/kvm BTA enligt värdering. Det innebär en preliminär köpeskillning om 17 000 000 kr för fastigheten. Anbudsvinnaren ska erlägga en handpenning på 10 % av köpeskillingen två veckor efter att båda parter har undertecknat överlåtelseavtalet. Slutlig köpeskillning regleras på tillträdesdagen varpå kommunen utfärdar köpebrev. Tillträdesdagen bestäms av parterna och sätts lämpligen till tidigast två veckor efter att lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft och att den nya fastigheten införts i fastighetsregistret. En förutsättning för tillträdet är också att tilldelningsbeslutet vunnit laga kraft.

Utöver köpeskillingen ska anbudsvinnaren även bekosta Fastighetens andel av bildande och utförande av gemensamhetsanläggning som Fastigheten kommer att ingå i. Anbudsvinnaren står också för alla kostnader kopplade till Fastigheten och byggnation inom densamma såsom kostnader för lov- och tillstånd, inskrivnings- och lagfartskostnader, kart- och mät, samt anläggnings- och anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el med mera.

Efter kommunstyrelsens sammanträde den 6 februari 2023 och inför kommunfullmäktiges sammanträde den 20 februari 2023 kompletterades ärendet med kompletterande beslutsunderlag enligt bilaga 4 och 5.

### **Återremittering**

På kommunfullmäktiges sammanträde den 20 februari 2023, § 72, återremitterades ärendet för att kompletteras med en aktuell jämförelse på vad en simhall enligt funktionsbeskrivningen skulle innebära ekonomiskt om den byggs och drivs av kommunen själv.

Ärendet har kompletterats med en sådan jämförelse på vad en simhall enligt funktionsbeskrivningen skulle innebära ekonomiskt om den byggs och drivs av kommunen själv. Denna jämförande utredning framgår av bilaga 2.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Köpeskillingen föreslås bestämmas till 1 000 kr/kvm BTA vilket genererar en intäkt till kommunen om preliminärt 17 000 000 kr, baserat på en uppskattad byggrätt uppgående till ca 17 000 kvm BTA. Anbudsvinnaren ska erlägga 10 % eller 1 700 000 kr i handpenning två veckor efter att parterna undertecknat överlåtelseavtalet. Slutlig köpeskillning beräknas utefter förutsättningarna vid tillträdet.

### **Konsekvenser för barn**

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

## Bilagor

1. Förslag till överlåtelseavtal
2. Kompletterande utredning
3. Protokollsutdrag KF 2023-02-20, § 72
4. Delegationsbeslut kommunstyrelsens ordförande, 2023-02-17
5. Tjänsteskrivelse, 2023-02-17
6. Protokollsutdrag KS 2023-02-06, § 80
7. Protokollsutdrag KSSU 2023-01-24 § 9
8. Tjänsteskrivelse, 2022-12-20

Poa Hellqvist  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Mats Fryxell  
Tf enhetschef  
Fastighetsenheten

Emma Lundbergh  
Tf. Mark- och Fastighetsutvecklingschef  
Fastighetsenheten

Malin Hultman  
Markingenjör  
Fastighetsenheten