

2017-02-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/167-268

Projekt Delplan 1, Älta C,
etapp A och B

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB för Älta Torg, anbudsområde 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB inom del av fastigheten Älta 69:1.

Sammanfattning

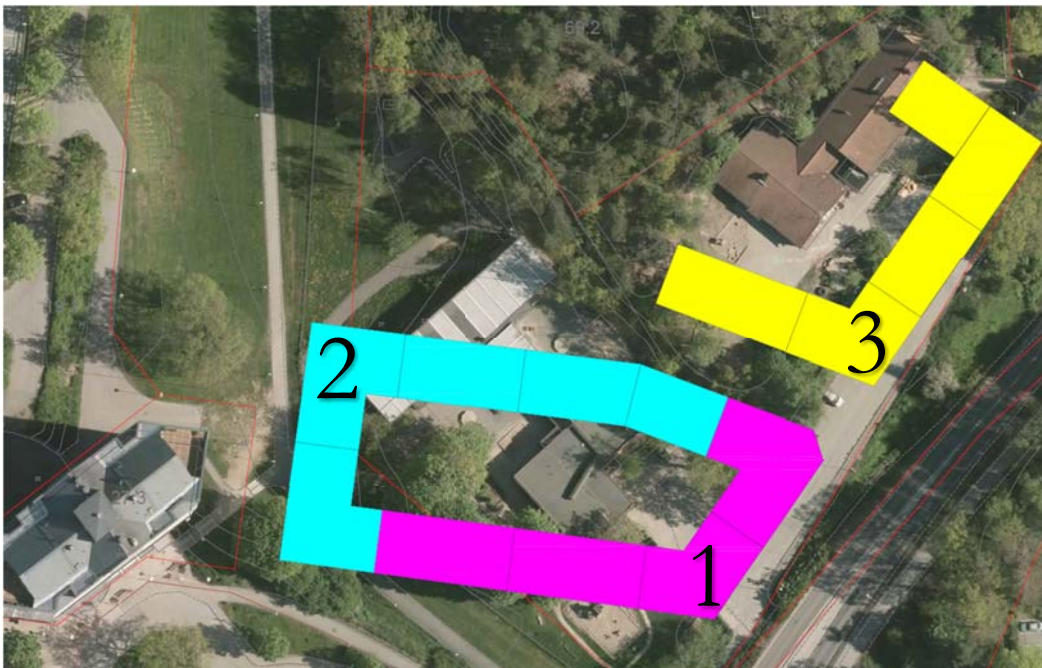
Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling med tre anbudsområden för bostadsbebyggelse vid Älta Torg. Anbudsområde 3 anvisas med fri upplåtelseform och omfattar cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostäder (ljus bruttoarea som avses enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet) samt cirka 1 400 kvm ljus bruttoarea förskola. Hökerum Bygg AB har lämnat det högsta anbudet och har erhållit markanvisningen och ska teckna föreslaget markanvisningsavtal. Bolaget ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om 13 001 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea förskola på tillträdesdagen. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2016, § 200, om att genomföra markanvisningen genom en anbudstävling för del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1. Markanvisningen delades upp i tre anbudsområden. Föreslaget markanvisningsavtal avser anbudsområde 3 och innehåller cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostäder (ljus bruttoarea som avses enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet), motsvarande cirka 75 lägenheter, med fri upplåtelseform samt en förskola på cirka 1 400 kvm ljus bruttoarea.

Anbudstävlingen utgick från att högsta sammanräknade belopp baserat på lämnat anbudspris per kvm ljus bruttoarea bostad och lämnat anbudspris per kvm ljus bruttoarea förskola skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2016, § 304, om att tilldela anbudsområde 3 till Hökerum Bygg AB. Bolaget ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om 13 001 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea förskola.



Flygfoto över markanvisningen Älta Torg. Anbudsområde 3 är markerat med gul färg.

Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Hökerum Bygg AB för anbudsområde 3 (benämnt markanvisningsavtal) där bolaget ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram av kommunen tillsammans med bolaget.

Föreslaget markanvisningsavtal överensstämmer med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Ett antal huvudprinciper:** Bland annat principer för vad som ska prövas inom detaljplanen, val av arkitekt för husprojektering, att ett gestaltningsprogram ska tas fram samt mall för kommande markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark,
- **Kostnader för framtagandet av detaljplanen:** Kommunen fakturerar bolaget löpande för de plankostnader som uppkommer för detaljplaneläggning av området. Dessa kostnader kommer senare att räknas av köpeskillingen,

- **Tidplan:** En preliminär överenskommen tidplan för planprocessen,
- **Förlängning av markanvisningsavtalet:** Kommunen har ensidig rätt att förlänga markanvisningsavtalet,
- **Samordning:** Bolaget ska, tillsammans med kommunen och övriga angränsande exploatörer, arbeta med samordning för att underlätta planeringen och genomförandet av exploateringen samt tillsammans åstadkomma bra gemensamma lösningar,
- **Kommunikation:** Bolaget ska under detaljplaneprocessen delta i gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter som kommunen anordnar,
- **Avbrutet detaljplanearbetet och hävning av markanvisningsavtalet:** Kommunen äger rätt att häva markanvisningsavtalet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas. Kommunen äger även rätt att häva markanvisningsavtalet och omedelbart återta markanvisningen om bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs,
- **Köpeskillning vid kommande marköverlåtelse:** Bolaget ska erlægga 13 001 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för bostäder och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för förskola. Köpeskillingen ska uppräknas fram till erläggandet med hjälp av månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik. De kostnader som kommunen har fakturerat bolaget för framtagandet av detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen. Bolaget ska erlægga 10 % av en preliminär köpeskillning som handpenning i samband med antagandet av detaljplanen, då avtal avseende överlåtelse av mark undertecknas. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen.

I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån Hökerum Bygg AB:s anbud om 13 001 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea förskola kan köpeskillingen uppgå till cirka 81 miljoner kronor. Detta förutsätter att exploateringen uppgår till en byggrätt om cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostad och 1 400 kvm ljus bruttoarea förskola. Slutgiltig köpeskillning för bostäder kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalet § 11. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt kommer att fastställas i den detaljplan som antas för området.

Kostnader

Kommunen står indirekt för kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framtagandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som ska täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningar och exploateringsbidrag från övriga berörda exploatörer inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.

Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl för utbyggnad av allmänna anläggningar tas fram. En första budget inom projektet har beviljats för detaljplaneskedet.

Konsekvenser för barn

Tecknande av förslaget markanvisningsavtal är ett led i att kommunen kan detaljplanelägga nya bostäder och en ny förskola inom Älta centrum samt i kommande avtal genomföra exploateringen. Barn kommer att vistas i de planerade bostäderna och förskolan vilket beaktas och kommer att fortsatt beaktas i pågående planarbete. I närområdet kommer även en park att anläggas.

Bilagor

Förslag till markanvisningsavtal inklusive bilagor

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef
Exploateringsenheten

Matilda Sahl
Projektledare
Exploateringsenheten