

2017-03-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2016/129-251

Stadsbyggnadsprojekt 9244

Kommunstyrelsen

## **Markanvisning genom direktanvisning till Saltsjö-Järla Fastighets AB för del av fastigheten Sicklaön 40:11 i Järla stationsområde**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen anvisar mark inom del av fastigheten Sicklaön 40:11 till Saltsjö-Järla Fastighets AB (ALM Equity) för bostäder och verksamhetslokaler med fri upplåtelseform.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde består av tre detaljplaner där den norra detaljplanen omfattar två kvarter som planeras för bostäder och verksamhetslokaler. Det östra kvarteret i detaljplanen omfattar ett markområde tillhörande Sicklaön 40:11 som ägs av Nacka kommun. Det västra kvarteret ägs idag av ALM Equity (ALM).

Inom planområdet ska Stockholms läns landsting (SLL) bygga en av de nya tunnelbanestationerna i Nacka. Till stationens biljetthall planeras för en entréer från Birkavägen genom bebyggelsen inom det östra kvarteret. Det östra kvarteret är även preliminärt utpekad som mark för etableringsytor till SLL för tunnelbanans utbyggnad.

Om kommunen anvisar det östra kvarteret till ALM förbinder sig ALM att upplåta mark på egen fastighet för etableringsändamål. Detta innebär att det östra kvarteret kan byggas ut direkt efter antagen detaljplan istället för att invänta att tunnelbanan är färdigutbyggd. Genom att anvisa marken till ALM begränsas antalet aktörer i planområdet och ALM och SLL kan samordna sina projekt i ett tidigt skede.

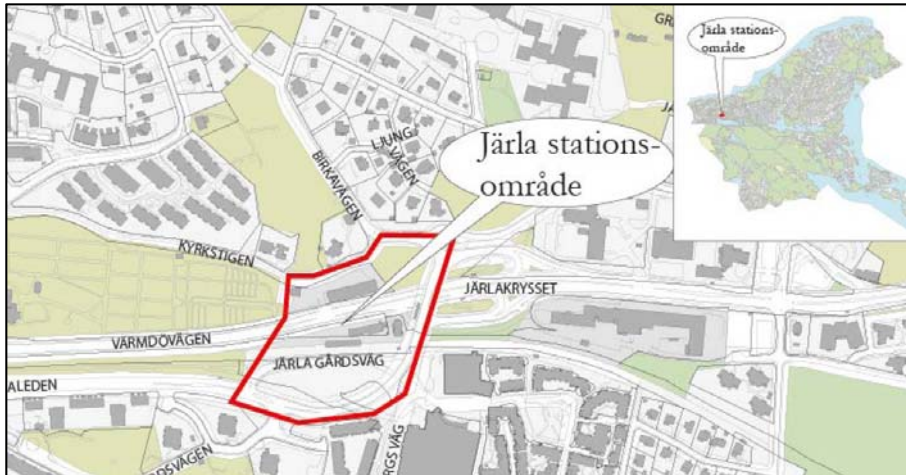
Det är av vikt för projektets framdrift och genomförande att samordningsfrågor löses i ett tidigt skede och att antalet aktörer hålls nere då markutrymmet inom detaljplanen är begränsat.

Markanvisningen beräknas ge kommunen en intäkt om cirka 170 miljoner kronor plus bidrag för medfinansiering av tunnelbanan. Beräkningen bygger på beräknad byggrätt i ett tidigt skede. Byggrättens storlek bestäms slutligt i detaljplanen och då avgörs intäktens storlek.

## Ärendet

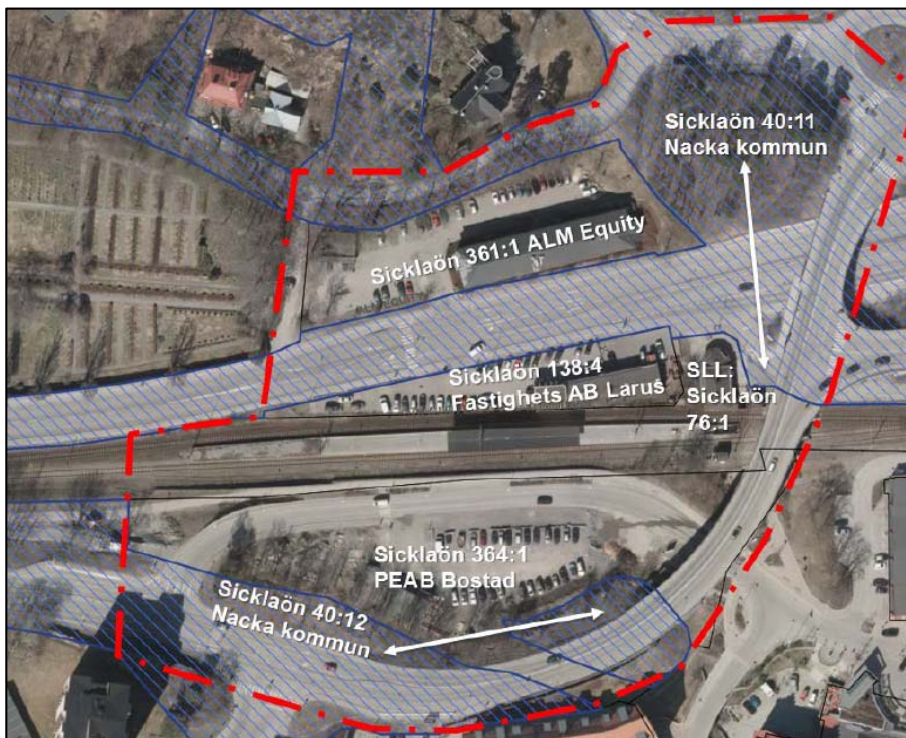
### Bakgrund

I november 2015 antog kommunstyrelsen (§ 217 Dnr KFKS 2015/448-214) startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Järila stationsområde, projekt 9244.



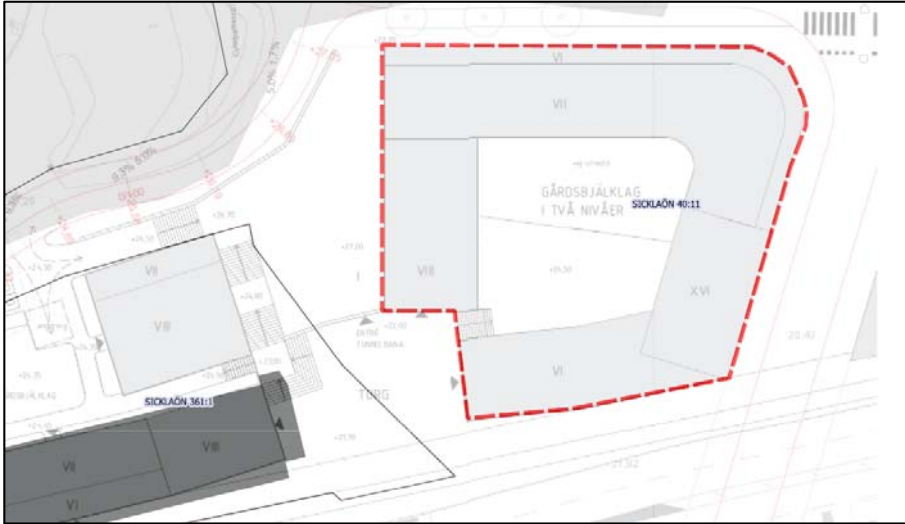
Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan i högra hörnet visar var i Nacka kommun området ligger.

Projektet har delats upp i tre detaljplaner där området norr om Värmdövägen omfattas av en av detaljplanerna.



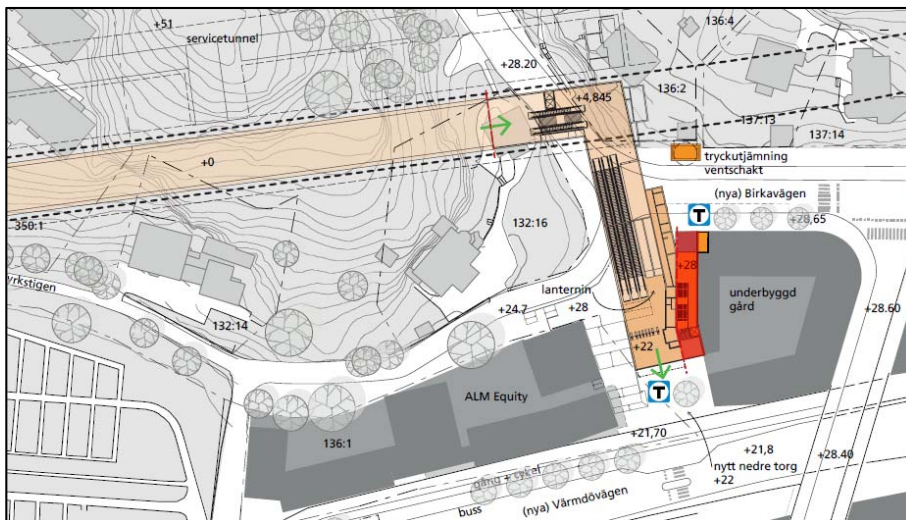
Kartan visar fastighetsägare inom stadsbyggnadsprojektet Järila stationsområde.

Nacka kommuns fastighet Sicklaön 40:11 omfattar marken inom det östra kvarteret i detaljplanen och planeras för främst bostadsändamål. Det är detta område som denna markanvisning avser. Övrig kvarteretsmark inom detaljplanen är belägen inom fastigheten Sicklaön 361:1 som ägs av ALM Equity, även detta kvarter planeras för i huvudsak bostadsändamål.



Kartan visar det område som markanvisningen avser.

Inom detaljplanen ska en av de kommande tunnelbanestationerna i Nacka byggas. Spårtunnlar, station och biljetthall planeras i en järnvägsplan och en separata detaljplan men anpassningar till biljetthallen måste även ske i detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet. Inom det östra kvarteret planeras för en entré till tunnelbanans biljetthall från Birkavägen som passera genom den byggnad som ska uppföras inom det östra kvarteret.



Kartan visar tunnelbanestationens placering med entrégången från Birkavägen till biljetthallen markerat i rött.

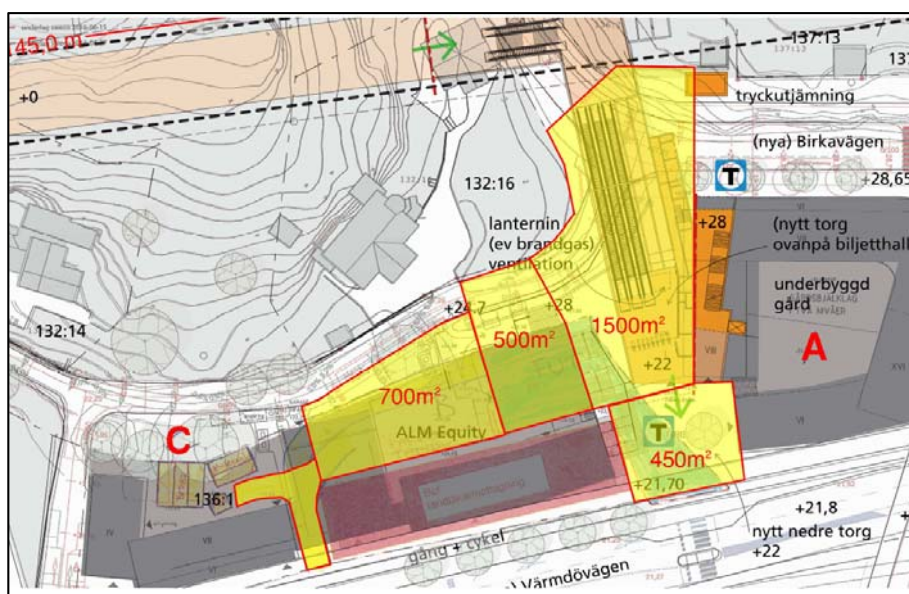


## Mark för etableringsändamål

Genom det avtal om utbyggd tunnelbana som Nacka kommun ingått med SLL inom ramen för stockholmsförhandlingen har kommunen bland annat förbundit sig att utan ersättning upplåta mark för de etableringsytor som krävs under utbyggnadstiden av tunnelbanan. Den kommunala mark som ansetts lämplig för etablering är marken inom planens östra delar på Sicklaön 40:11.

För att undvika etablering inom det östra området, vilket skulle blockera en utbyggnad av bostadskvarteret till dess att avetablering sker tidigast år 2023, har en alternativ etableringsyta utretts. I detta alternativ sker etablering både på kommunal mark och privat mark som ägs av ALM. Detta alternativ kräver att en frivillig överenskommelse kan träffas med ALM.

ALM har erbjudit sig att upplåta mark utan ersättning och lösa etableringsfrågan mot att företaget får en direktanvisning. Kommunens krav har varit att markanvisningen sker till ett marknadsmässigt pris.



Alternativa etableringsytor, delvis belägna inom ALM:s fastighet Sicklaön 136:1

## Samordning

Projektet inom den norra detaljplanen är komplext med flera aktörer inom ett begränsat område. Då hela projektet inom området är beroende av tre olika planer råder osäkerhet om i vilken takt och i vilken ordning utbyggnad kommer att kunna ske. Detta ställer höga krav på samordning mellan samtliga inblandade aktörer redan i ett tidigt skede.

Frågor som behöver samordnas mellan aktörerna i ett tidigt skede och under projektens gång för att utbyggnad ska kunna ske i så snabb takt som möjligt är bland annat:



- Finna alternativa lösningar inom detaljplaneområdet för de etableringsytor som krävs vid tunnelbanans utbyggnad
- Samordning vid grundläggning av det östra bostadskvarteret intill och mot tunnelbanans biljetthall och spårtunnlar med tillhörande skyddszon
- Samordning och ansvarsfördelning vid utförande och upplåtelse av utrymme för tunnelbaneentré från Birkavägen.

Det är av vikt för projektets framdrift och genomförande att dessa frågor löses på ett tidigt stadium och att projektet inte kompliceras ytterligare genom att fler aktörer involveras i exploateringen.

Under dessa förutsättningar föreligger skäl att direktavvisa markområdet till den aktör som redan äger mark inom detaljplaneområdet och som åtagit sig att upplåta mark till den alternativa etableringytan.

Genom att markanvisa till ALM i detta tidiga skede långt innan byggnation av bostadshus kan ske kan tillräckliga krav ställas på SLL vad avser grundläggning och konstruktion som ska bära en större byggnad. Byggherren kan dessutom komma igång med byggnation samtidigt som SLL bygger tunnelbanestationen. Genom markanvisningsavtalet förbinder sig ALM att samordna sig med SLL vid projektering och utbyggnad inom området. Vid schakt-, gräv- och sprängningsarbeten ska parterna i nära samarbete planera för och underlätta respektive parts arbeten.

### **Avtalets innehåll**

Avtalet reglerar förutom priset en rad frågor rörande samordning kring utbyggnad av området och angränsande tunnelbanestation. Vidare reglerar avtalet markupplåtelser mellan kommunen och ALM för tunnelbaneutbyggnadens behov av etableringsytor och alternativ mark för parkeringsändamål till ALM:s nuvarande hyresgäst. Avtalet ställer även krav på ALM att förhålla sig till flertalet av Nacka kommuns policydokument vid planering av bebyggelsen inom det markanvisade området. ALM förbinder sig även i en avsiktsförklaring att verka för en upplåtelse till kommunen av lokalutrymme för allmän cykeltrafik för att underlätta cykelpendling till och från den nya tunnelbanestationen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utifrån två oberoende marknadsvärderingar av byggrättsvärdet har området prissatts till 17 300 kr per kvm ljus bruttoarea (BTA) bostad och 4 500 kr per kvm ljus BTA lokaler. Utifrån den beräknade byggrätten om 9 500 kvm BTA bostad och 1 000 kvm BTA lokal kommer en framtida försäljning att inbringa en intäkt om cirka 170 miljoner kronor. Om det sker en värdeökning på bostadsbyggrätter fram till den dag fastighetsöverlåtelseavtalet ingås ska det överenskomna priset räknas upp. Utöver denna intäkt tillkommer bidraget för medfinansiering av tunnelbanan. Kostnad för utbyggnad av allmänna anläggningar ingår dock i köpeskillingen.



## **Konsekvenser för barn**

Markanvisningen bedöms inte ha några specifika konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Markanvisningsavtalet med tillhörande bilagor

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Karl Hafström Magnérus  
Projektledare / Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten