

Kommunstyrelsen

Ändring av tidplan för byggnation av förskola inom fastigheten Sicklaön 38:10, Kvarnholmen

Förslag till beslut

Med utgångspunkt i gällande tomträtts- och tilläggsavtal mellan Nacka kommun och Qvantenberg AB för fastigheten Nacka Sicklaön 38:10, fattar kommunstyrelsen följande beslut.

- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när tomträttshavaren ska ha färdigställt byggnader och mark så att sammantaget minst 144 förskoleplatser kan utövas på tomträtten till den 30 september 2017.
- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när pågående avgäldsreducering ska avslutas till den 30 september 2017, med undantag för om tomträttshavaren dessförinnan färdigställt byggnader för minst 144 förskoleplatser. Dock gäller fortsatt villkor om att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2014, § 120, att ingå tomträtts- och tilläggsavtal med Qvantenberg AB avseende fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen i Nacka för byggnation och drift av förskola. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att färdigställa byggnader med kapacitet för visst antal förskoleplatser till bestämda tidpunkter.

När tomträtten uppläts sänkades fastställd detaljplan för fastigheten. Arbeten pågick dock och detaljplan beräknades kunna vara antagen till kvartal 1 2015. Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov för tillbyggnad av förskolelokaler den 2 juli 2015 men till följd av att detaljplan antogs och vann laga kraft först den 22 juli 2015, samt att kommunen under detaljplaneprocessen försummat att upphäva strandskyddet för fastigheten kunde bygglov medges först den 29 februari 2016. Förseningen av detaljplanen och bygglovsärendet har medfört en förskjutning av möjligheten till att klara uppsatta färdigställandetidpunkter, samt



att det dessutom tidigare saknats behov av fullt antal förskoleplatser. Med anledning av förevarande finner enheten för fastighetsutveckling att det föreligger skäl till att föreslå en ändring av färdigställandetidpunkten av byggnader för minst 144 förskoleplatser, samt tidpunkt för avslutande av avgäldsreducering till den 30 september 2017, med undantag för om tomträttshavaren dessförinnan färdigställt byggnader för minst 144 förskoleplatser. Dock gäller fortsatt villkor om att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2014, § 120, att ingå tomträtts- och tilläggsavtal med Qvantenberg AB avseende fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen i Nacka för byggnation och drift av förskola. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att färdigställa byggnader med kapacitet för visst antal förskoleplatser till bestämda tidpunkter.

Vid tidpunkten för när tomträten uppläts saknades fastställd detaljplan för fastigheten. Arbeten pågick dock och detaljplan beräknades kunna vara antagen till kvartal 1 2015. Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov för tillbyggnad av förskolelokaler den 2 juli 2015 men till följd av att detaljplanen antogs och vann laga kraft först 22 juli 2015, samt att kommunen under detaljplaneprocessen försummat att upphäva strandskyddet för fastigheten kunde bygglov medges först den 29 februari 2016. Förseningen av detaljplanen och bygglovsärendet, har medfört en förskjutning av möjligheten att klara uppsatta färdigställandetidpunkter, samt att det dessutom tidigare saknats behov av fullt antal förskoleplatser.

Färdigställandetidpunkten av byggnader med plats för minst 144 förskoleplatser fastställdes med utgångspunkt i att detaljplan för fastigheten skulle antas till kvartal 1 2015. Detaljplanen blev dock antagen och vann laga kraft först i kvartal 3 2015, cirka fem månader senare än tidigare beräknat, samt att bygglovsärendet tog längre tid än skäligt med anledning av att strandskyddet inte upphävts under detaljplanens framtagande. Sammansatt bedömer enheten för fastighetsutveckling den totala fördröjningen för tomträttshavaren, på grund av omständigheter föranledda av kommunen, till nio månader. Med anledning härav föreslår enheten en ändring av färdigställandetidpunkten av byggnader för minst 144 förskoleplatser, samt tidpunkt för avslutande av avgäldsreducering till den 30 september 2017, med undantag för om tomträttshavaren dessförinnan färdigställt byggnader för minst 144 förskoleplatser. Dock gäller fortsatt villkor om att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.



Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget innebär att tomträttsavgälden blir oförändrad gentemot idag då förlängning av möjligheten till avgäldsreducering sker. Dock gäller enligt tidigare att avgälden justeras uppåt med 200 kr för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm BTA som färdigställts inom fastigheten.

Konsekvenser för barn

Beslut om förskjutning av färdigställandetidpunkten för byggnader om minst 144 förskoleplatser i tomträttsavtalet samt villkor för avgäldsreducering i sidoavtalet bedöms inte medföra några konsekvenser för barn då antalet förskoleplatser uppfyller nuvarande behov för området.

Bilagor

Bilaga 1 Tomträttsavtal inklusive Tilläggsavtal Sicklaön 38:10

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling