

2017-09-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/689-251

Stadsbyggnadsprojekt 9630
Delplan 1, Älta C,
etapp A och B

Kommunstyrelsen

Tillägg till ramavtal för Älta centrum och köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering för detaljplan förskola Oxelvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunen ska ingå föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
2. Kommunen ska ingå föreslaget köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
3. Kommunen ska ingå föreslagen *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.

Sammanfattning

Kommunen ska enligt gällande ramavtal med Wallenstam AB förvärva en del av fastigheten Älta 24:2 för att kunna uppföra en kommunal förskola på platsen. Ett förslag till detaljplan för denna förskola vid Oxelvägen står inför antagande. För att kunna genomföra marköverlåtelsen behöver kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta ingå ett köpeavtal och en överenskommelse om fastighetsreglering. Markförvärvet är en förutsättning för antagandet av detaljplanen, uppförandet av förskolan och genomförandet av kommunens markanvisningar i Älta centrum. Detta eftersom den befintliga kommunala förskolan, som ska flytta in i de nya lokalerna vid Oxelvägen, för närvarande är belägen inom markanvisningsområdet.

Kommunen och Wallenstam har låtit ta fram varsin oberoende värdering av förskoletomten och dessa skiljer sig åt väsentligt. I syfte att komma vidare med utvecklingen av Älta centrum har ett förslag till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* tagits fram tillsammans med Wallenstam. Avtalet reglerar både markköpet för förskoletomten vid Oxelvägen och framtida fastighetsregleringar inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B. *Tillägg till ramavtal* för Älta centrum, köpeavtalet och *överenskommelse om fastighetsreglering* för förskoletomten är sammankopplade och kan endast ingås tillsammans.

Tillägget till ramavtalet innebär bland annat att kommunen får köpa förskoletomten till ett pris om 6 250 000 kronor baserat på kommunens värdering av markområdet. Vidare innebär avtalet att kommunen förbinder sig att överlåta sina resterande byggrätter inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B, till Wallenstam. Detta med undantag för kommunens redan markanvisade områden samt det planerade äldreboendet. Dessa byggrätter överlåts till en ersättning baserad på deras värde med fri upplåtelseform om 11 500 kronor/kvm ljus BTA (kvadratmeter ljus bruttoarea) alternativt till en ersättning baserad på deras värde som hyresrätter om 5 100 kr/kvm ljus BTA. Det lägre priset för hyresrätter än enbart aktuellt om Wallenstam kan tillhandahålla en för kommunen acceptabel garanti för att byggrätterna som överlåtes till hyresrättspris faktiskt upplåtes som hyresrätter i minst 10 år. Utöver detta fastställs ersättningar för allmän platsmark. Alla ersättningar och köpeskillningar som regleras i avtalet är baserade på minst två oberoende värderingar utförda av auktoriserade fastighetsvärderare.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade att ingå avsiktsförklaring beträffande Älta centrum med närområde med Wallenstam AB den 11 februari 2013. Avsiktsförklaringen innebär att kommunen förbundit sig att anvisa 50 procent av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Wallenstam. Wallenstam har i sin tur förbundit sig att upplåta minst 50 procent av bostäderna inom dessa byggrätter med hyresrätt.

Kommunstyrelsen antog den 28 september *detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*. Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Programmet föreslår en ny förskola på del av fastigheten Älta 24:2 som ägs av Wallenstam Fastighets AB Älta. Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna att kommunstyrelsen ingår *ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB. I ramavtalet fastställs att Wallenstam ska överlåta marken avsedd för den nya förskolan vid Oxelvägen till kommunen för ett marknadsmässigt pris.

Detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen var ute på granskning mellan den 29 mars och den 18 april 2017. Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2017 att bevilja investeringsmedel om totalt 75 miljoner kronor till enheten för fastighetsutveckling för den nya kommunala förskolan vid Oxelvägen.

Markköp för förskola vid Oxelvägen

En förutsättning för att kommunen ska kunna anta *detaljplan för förskola vid Oxelvägen* (KFKS 2016/533) och uppföra den nya förskolan är att kommunen och Wallenstam kommer överens om överlåtelsen av förskoletomten. Detta är även en förutsättning för att kommunens markanvisningar inom stadsbyggnadsprojekt Älta C, etapp A och B ska kunna genomföras. Anledningen till detta är att förskoleverksamheten som ska flyttas till förskolan vid Oxelvägen idag är belägen inom markanvisningsområdet.

Kommunen och Wallenstam har tagit fram varsin oberoende värdering av förskoletomten som är utförda av auktoriserade fastighetsvärderare och dessa skiljer sig åt väsentligt. Wallenstams värderare har värderat tomten till 18 750 000 kr och kommunens värderare har värderat tomten till 6 250 000 kr. Wallenstams värderare anser att det finns en alternativ markanvändning för bostäder inom det aktuella området, som då driver upp värdet på marken. Kommunens värderare har inte den uppfattningen. För att komma vidare med utvecklingen av Ältas centrum har ett förslag till köpeavtal och en *överenskommelse om fastighetsreglering* för förskoletomten och ett *tillägg till ramavtal för Älta centrum* tagits fram tillsammans med Wallenstam. Köpeavtalet och *överenskommelsen om fastighetsreglering* reglerar enbart marköverlåtelse vid förskolan vid Oxelvägen medan tilläggsavtalet reglerar både dessa marköverlåtelse och framtida fastighetsregleringar inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B.

Köpeavtalet reglerar överlåtelsen av den kvartersmark som kommunen köper av Wallenstam för förskolan och *överenskommelsen om fastighetsreglering* reglerar överlåtelsen av allmän platsmark som kommunen köper av Wallenstam för den nya lokalgatan vid förskolan. Förslaget till köpeavtal innebär att kommunen betalar 6 250 000 kr i köpeskillning för kvartersmarken för förskolan. Denna köpeskillning baseras på kommunens värdering. Kommunen ska även erlagga ersättning om ytterligare 52 500 kronor till Wallenstam för marken som behövs för den nya lokalgatan vid förskolan. Dessa marköverlåtelse är en del av en större överenskommelse mellan kommunen och Wallenstam som regleras i *tillägg till ramavtal för Älta centrum*.

Stöd för köp i Program för markanvändning

Enligt kommunens *program för markanvändning* ska kommunen äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Den del av fastigheten Älta 24:2 (förskoletomten) som är aktuell för köp och fastighetsreglering bedöms vara av strategisk betydelse då den uppfyller tre av de fyra kriterier som anges i markprogrammet:



- *Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål* – Den planerade förskolan på den aktuella fastigheten bedöms ha en långsiktig betydelse för att tillgodose behovet att förskoleplatser i Älta.
- *Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen* – Fastigheten möjliggör flytt av Sjöängens förskola vilket är en förutsättning för att kommunen ska kunna genomföra sina markanvisningar i Älta centrum.
- *Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksambeter inom ett visst geografiskt område* – Fastigheten möjliggör en kommunal förskola i Älta som kan komplettera de planerade privata förskolorna.

Fastighetsregleringar i Älta centrum

En ny detaljplan för Ältas nya centrum, etapp A och B, är under framtagande. Planen beräknas gå ut på samråd under det fjärde kvartalet 2017 och antas under det fjärde kvartalet 2018. För att denna detaljplan ska kunna genomföras behöver flera fastighetsregleringar genomföras. Principerna för dessa fastighetsregleringar föreslås regleras i *tillägg till ramavtal för Älta centrum*. Dessa principer ska ligga till grund för det exploateringsavtal som ingås mellan kommunen och Wallenstam i samband med antagandet av detaljplanen för etapp A och B.

Allmän platsmark i Älta centrum

Förslaget till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* innebär att kommunen förbinder sig att ersätta Wallenstam med 2 520 000 kr för den mark som i dagsläget är kända på Wallenstams fastigheter som blir allmän platsmark i den nya detaljplanen. Skulle arealen av de aktuella ytorna avvika mer än 10 procent vid planens antagande ska ersättningen revideras genom ny värdering. Skulle ytterligare markområden som idag ägs av Wallenstam bli allmän platsmark i den nya detaljplanen ska ny värdering för dessa områden tas fram.

Kvartersmark för bostäder i Älta centrum

Förslaget till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* innebär även att kommunen förbinder sig att till Wallenstam överlåta all kommunal mark som planläggs som kvartersmark i detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B. Detta med undantag för kommunens påbörjade markanvisningar samt det planerade äldreboendet. De aktuella markområdena ska överlåtas genom fastighetsreglering. Byggrätterna inom dessa markområden bedöms uppgå till ca 4 500 kvm ljus BTA.

Ersättningen för de aktuella markområdena ska beräknas enligt genomsnittsvärdesprincipen. Byggrätterna ska värderas som bostäder med fri upplåtelseform med ett pris på 11 500 kr/kvm ljus BTA alternativt som bostäder med upplåtelseform hyresrätt med ett pris på 5 100 kr/kvm ljus BTA. Det lägre priset för hyresrätter än enbart aktuellt om Wallenstam kan tillhandahålla en för kommunen acceptabel garanti för att byggrätterna som överlåtes till hyresrättspris faktiskt upplåtes som hyresrätter i minst 10 år. Både priset för mark med upplåtelseform hyresrätt och fri upplåtelseform är framtagna genom två oberoende värderingar.

Denna uppgörelse mellan kommunen och Wallenstam bör ses i ett sammanhang av att kommunen sedan tidigare ingått en avsiktsförklaring med Wallenstam där kommunen förbundit sig att anvisa 50 procent av sina byggrätter inom programområdet för Älta centrum till Wallenstam. Wallenstam har i sin tur förbundit sig att upplåta minst 50 procent av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som hyresrätter. Överenskommelsen i föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* är således ett steg för kommunen i att fullgöra sina åtaganden enligt avsiktsförklaringen. Utöver detta är överenskommelsen ett viktigt steg i att få framdrift i det pågående stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B.

Ekonomiska konsekvenser

Köpet av del av fastigheten Älta 24:2 innebär en kostnad för kommunen på 6 250 000 kr. Fastighetsregleringen av mark för lokalgatan vid förskolan medför en kostnad om ytterligare 52 500 kronor. Detta köp är en förutsättning för att kommunen ska kunna bygga den förskola vid Oxelvägen som kommunfullmäktige beviljat investeringsmedel för. Byggandet av den nya förskolan är i sin tur en förutsättning för att nuvarande Sjöängens förskola i Älta centrum ska kunna flytta från sina nuvarande lokaler på den mark som kommunen markanvisat till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och Hökerum Bygg AB. Dessa markanvisningar väntas ge en intäkt till kommunen på cirka 222 miljoner kronor.

Genom föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* förbinder sig kommunen att till Wallenstam fastighetsreglera över alla sina byggrätter för bostadsändamål i detaljplanen för Älta centrum, etapp A och B. Detta med undantag för utförda och kommande markanvisningar. För dessa byggrätter ska Wallenstam betala 11 500 kr/kvm ljus BTA vid fri upplåtelseform och 5 100 kr/kvm ljus BTA vid upplåtelseform hyresrätt.

Föreslaget till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* innebär även att kommunen förbinder sig att betala 2 520 000 kr för all mark på Wallenstams fastigheter som planläggs som allmän platsmark i pågående planprocess för Älta centrum, etapp A och B. Skulle arealen av de aktuella ytorna avvika mer än 10 procent eller ytterligare ytor uppkomma vid planens antagande ska ersättningen revideras.

Konsekvenser för barn

Köpet av del av fastigheten Älta 24:2 är en förutsättning för att kommunen ska kunna bygga den nya förskolan vid Oxelvägen. Denna förskola är nödvändig för att kommunen långsiktigt ska kunna tillgodose behovet av förskoleplatser i Älta.



Bilagor

1. Förslag till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med bilagor
2. Förslag till köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor
3. Förslag till *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor

För exploateringsenheten

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Martin Håkansson
Projektledare

Gustaf Davidsson
Projektingenjör