

2017-11-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/305-268

Stadsbyggnadsprojekt 9237  
Del av etapp 1b i programmet för  
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

## **Avtal med Vikdalsvägen Fastighets AB för område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön (fd Storstaden)**

*Markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Vikdalsvägen Fastighets AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

### **Sammanfattning**

Kommunen anordnade under december 2016 – februari 2017 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Storstaden Stockholm Bostad AB vann i denna tävling för anbudsområde 7. Storstaden Stockholm Bostad AB ägs till lika delar gemensamt av Einar Mattson Projekt AB och Storstaden Bostad Nacka AB. Storstaden Stockholm Bostad AB äger Vikdalsvägen Fastighets AB. Område 7 möjliggör för en byggrätt om 11 700 ljus BTA bostad (bruttoarea) och 1 300 ljus BTA lokal.

Kommunen föreslås att med Vikdalsvägen Fastighet AB teckna ett markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om cirka 240 miljoner kronor, motsvarande minst 18 819 kr per ljus BTA bostad samt 2 800 kr per ljus BTA lokal.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Kommunfullmäktige tog den 28 november 2016 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform. Kommunfullmäktige beslutade att utvärdering skulle ske med beaktande av förslagets gestaltning till 75% och förslagets offererade pris per ljus BTA bostad till 25 % förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Vikdalsvägen Fastighets AB har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 3 april 2017, §114.

Vikdalsvägen Fastighet AB som kommunen föreslås teckna avtal med var vid tidpunkten för tilldelningsbeslutet ännu inte bildat. Förutsättningarna för anbudsgivarens tänkta ägarstruktur, där Einar Mattson Projekt AB äger 50 % av Vikdalsvägen Fastighets AB redovisades dock i bolagets anbud varav kommunen föreslås ingå avtal med denne part.



*Bilden ovan redovisar anbudsområde 7 inom fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14*

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 berörs av exploateringen och utgör området som ska överlätas. Området ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.



## Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Storstaden för anbudsområde 7 där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen och övriga exploatörer. Detta område markanvisades efter detaljplanen varit på samråd varför markanvisningsavtalet tecknas i ett senare skede än för övriga bolag inom detaljplanen.

Föreslaget markanvisningsavtal överensstämmer i huvudsak 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 gestaltungsprogram 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 räknas sedan av köpeskillingen på tillträdesdagen
- **Tidplan:** En gemensam 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 detaljplanarbetet 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 marköverlåtelse:** Bolaget ska erlægga en köpeskillning om minst 18 819 kr per ljus BTA bostad för området. Bolaget ska erlægga en köpeskillning om 2 800 kr per ljus BTA lokal. Köpeskillingen ska uppräknas fram till erläggande 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, 22 474 289 kronor, som en säkerhet i form av en moderbolagsborgen i samband med antagandet av detaljplanen, då avtal avseende överlåtelse av mark undertecknas. När detaljplanen vunnit laga kraft erlägger bolaget en kontant handpenning motsvarande tidigare nämnda säkerhet. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen.

Tillträdesdagen sker efter att kommunen har byggt ut allmänna anläggningar och fastighetsbildning har skett.

## Markgenomförandeavtal

Föreslaget markgenomförandeavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.  
Kommunen står för sanering av området.  
Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018 och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga



köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att intermistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska bolaget utge vite till kommunen med 1 % av köpeskillingen per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att till marknadspris få förvärva bostadsrätt/äganderätt upp till fem procent av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

### Fastighetsöverlåtelseavtal

Föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Köpeskillning:** Den preliminära köpeskillingen för området uppgår till 238 324 261 kronor och utgår från förhållandena vid detta avtals ingående. Den slutgiltiga köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen och beräknas utifrån dåvarande förhållanden. Den slutgiltiga köpeskillingen kan justeras upp och ned i enlighet med den i bygglovet faktiska ytan för bostadsyta (dvs. ljus BTA).

### Ekonomiska konsekvenser

#### Intäkter

Utifrån förhållanden vid fastighetsöverlåtelseavtalets undertecknande så uppgår köpeskillingen för markområdet till 238 324 261 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 11 779 kvm ljus BTA bostad. Exploateringsenheten Nacka stad vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig köpeskillning beräknas



utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

### **Utgifter**

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

### **Konsekvenser för barn**

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

### **Bilagor**

Bilaga 1: Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor

Bilaga 2: Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Bilaga 3: Förslag till Fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo  
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg  
Projektledare