

Kommunstyrelsen

Ramavtal med LjungbergGruppen Svindersvik AB, ny detaljplan för Svindersviks skola, västra Sicklaön

Fastigheten Sicklaön 87:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal med LjungbergGruppen Svindersvik AB ("LjungbergGruppen") för fastigheten Sicklaön 87:1.

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där stadsbyggnadsprojekt Svindersviks skola ingår. Syftet med den planerade exploateringen är att möjliggöra för fler skol- och förskoleplatser genom en utbyggnad av befintlig skol- och förskoleverksamhet. Tillskapandet av fler skol- och förskoleplatser inom fastigheten Sicklaön 87:1 är i linje med kommunens stadsbyggnadsstrategi i gällande översiktsplan att *Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön* och är i flera avseenden en förutsättning för att andra exploateringsprojekt i Sicklaområdet ska kunna fortlöpa enligt plan.

Mer konkret är projektets mål att utöka byggrätten för skol- och förskoleverksamhet för att möjliggöra totalt 500 skolplatser och 6 förskoleavdelningar samt en idrottshall inom aktuell fastighet. Därutöver ämnar detaljplanen pröva bostadsbebyggelse ovanpå förskolan, omfattande cirka 20 lägenheter.

Syftet med föreslaget ramavtal är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande exploatering och den kommande detaljplanen, vad gäller bland annat principer för marköverlåtelser och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar.

LjungbergGruppen kommer enligt ramavtalet enbart att erlagga exploateringsersättning för tillkommande BTA för bostäder och ingen ersättning för tillkommande BTA skola/förskola.

Parallellt med förhandlingen avseende föreslaget ramavtal har förhandling gällande inhyrningen i den nya idrottshallen ägt rum mellan LjungbergGruppen och Nacka kommuns enhet för fastighetsförvaltning gällande kommunens inhyrning i den nya idrottshallen. För att påbörja detaljplanarbetet krävs att denna förhandling slutförs.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Svindersviks skola ingår i Atrium Ljungbergs AB:s projektportfölj för programområdet Sickla-Plania och omfattas därmed av det övergripande ramavtalet mellan Nacka kommun och Atrium Ljungberg AB.

I september 2016 tecknades ett planavtal (KFKS 2016/363) mellan kommunen och LjungbergGruppen Svindersvik AB gällande detaljplaneläggning av Svindersviks skola som syftar till att utöka byggrätten för skol- och förskoleverksamhet för att möjliggöra totalt 500 skolplatser och 6 förskoleavdelningar inom fastigheten Sicklaön 87:1 för att tillgodose det ökade behovet av skol- och förskoleplatser på västra Sicklaön och inom Sicklaområdet. En ökning av antalet skol- och förskoleplatser inom Sicklaområdet är en förutsättning för att planerade exploateringsprojekt inom Sicklaområdet ska kunna genomföras. Utöver detta ska detaljplanen pröva en ny idrottshall och cirka 20 lägenheter ovanpå de nya förskolelokalerna.

Kommunen har sedan det att planavtalet ingicks fört löpande förhandlingar med LjungbergGruppen vad gäller förutsättningarna för den planerade exploateringen av Svindersviks skola. Detta har resulterat i det föreslagna ramavtalet, vilket syftar till att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande exploatering, vad gäller bland annat principer för marköverlåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Föreslaget ramavtal ska i sin tur utgöra grund för kommande exploateringsavtal.

Parallellt med förhandlingen avseende föreslaget ramavtal har förhandling gällande inhyrningen i den nya idrottshallen ägt rum mellan LjungbergGruppen och Nacka kommuns enhet för fastighetsförvaltning. Förhandlingen är inte avslutad och en överenskommelse i frågan är en förutsättning för att påbörja detaljplanarbetet.

Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal

Marköverföringar

Exploateringen av Svindersviks skola förutsätter att ett mindre markområde tillhörande kommunen överförs till LjungbergGruppens fastighet genom fastighetsreglering. Vidare förutsätts att ett mindre område av LjungbergGruppens fastighet överförs till kommunens fastighet (se *Bilaga 3* till ramavtalet). En markvärdering av den aktuella marken har genomförts (se *Bilaga 4* till ramavtalet). Denna påvisar att den mark som planeras att överföras från LjungbergGruppen till kommunen är värd cirka tre miljoner kronor, medan den mark som planeras att överföras från kommunen till LjungbergGruppen är värd cirka



två miljoner kronor. Trots att den mark som planeras att överföras från LjungbergGruppen till kommunen värderas till cirka *en miljon kronor* mer än den mark som överförs till kommunen, så accepterar LjungbergGruppen att ett markbyte sker utan att kommunen utger något överskjutande belopp i marklösen. Istället för att kommunen utger ett belopp i marklösen, så kompenseras LjungbergGruppen emellertid genom att beräkningsgrunden för den exploateringsersättning som ska utgå har anpassats i fråga om det belopp som LjungbergGruppen ska utge för tillkommande byggrätter. Denna ordning bedöms vara i linje med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisningar- och exploateringsavtal*, som anger att kommunen ska kunna kvitta ersättning för marklösen mot sådan exploateringsersättning som exploatören ska utge. Anpassningen består i att LjungbergGruppen enbart erlägger exploateringsersättning för såväl lokala som övergripande åtgärder baserad på tillkommande BTA bostäder och ingen ersättning för tillkommande BTA skola/förskola.

Uppsägning av hyresavtal

Exploateringen av området bedöms föranleda att befintliga hyresgäster, vilka idag bedriver verksamhet på Svindersviks skola, sannolikt kommer behöva sägas upp. Eftersom kommunen i dag hyr skollokalerna av LjungbergGruppen, så är det kommunen som har ingått hyresavtal med de aktörer som bedriver verksamhet på skolan. Det finns härmed en risk för att kommunen skulle kunna bli skyldig att utge skadestånd till befintliga hyresgäster i samband med uppsägning av dessa. Förslaget ramavtal föreskriver dock att kommunen och LjungbergGruppen ska samarbeta i syfte att undvika att kommunen blir skadeståndsskyldig. För det fall att kommunen trots detta skulle bli skadeståndsskyldig mot befintliga hyresgäster, så föreskriver förslaget ramavtal emellertid att LjungbergGruppen ska ersätta kommunen med halva det skadeståndsbelopp som kommunen i så fall ska utge förutsatt att kommunen handlagt uppsägningen på ett korrekt sätt i enlighet med § 4.2 i ramavtalet.

Tunnelbaneersättning och exploateringsersättning

Utifrån antalet tillkommande byggrätter för bostäder som planeras inom detaljplaneområdet och den beräkningsgrund för exploateringsersättning som framgår av förslaget ramavtal, så ska LjungbergGruppen ersätta kommunen för utbyggnad av allmänna anläggningar utanför detaljplaneområdet. LjungbergGruppen ska vidare utge ersättning relaterat till medfinansiering av tunnelbana för tillkommande byggrätter i enlighet kommunfullmäktiges beslut i frågan.

En preliminär tunnelbaneersättning och exploateringsersättning ska utges av LjungbergGruppen 30 dagar efter den planerade detaljplanen vinner laga kraft. Den faktiska tunnelbaneersättningen och exploateringsersättningen ska senare fastställas tre år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

LjungbergGruppen erlägger exploateringsersättning för lokala och övergripande åtgärder, det vill säga 1400 kr/kvm ljus BTA bostad i enlighet med beslut KFKS 2018/168. Med 2000 kvm BTA tillkommande bostäder blir exploateringsersättningen 2 800 000 kr. LjungbergGruppen utger ingen exploateringsersättning för tillkommande BTA skola/förskola.

Vidare ska LjungbergGruppen utge cirka 1 600 000 kronor till kommunen i tunnelbanersättning.

LjungbergGruppen ska huvudsakligen stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete. För kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser.

Konsekvenser för barn

Ingående av förslaget ramavtal är ett steg mot ett förverkligande av att tillskapa fler skol- och förskoleplatser inom Sicklaområdet. Exploateringen bedöms föranleda att moderna och ändamålsenliga skollokaler kan tillskapas, vilka uppfyller de krav som modern pedagogik kräver. Exploateringen bedöms också föranleda att fler barn kan erbjudas en kortare skolväg. Under rivnings- och ombyggnadsfasen kommer de barn som idag går på skolan och förskolan sannolikt behöva gå på en annan skola/förskola, i den mån som detta inte går att lösa genom tillfälliga lokaler inom programområdet. Sammantaget bedöms förslaget ramavtal emellertid ha långsiktigt positiva konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till ramavtal inklusive bilagor

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Matilda Sahl
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad