

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo

Inom stadsbyggnadsprojekt 9309 Tollare

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl., delplan 3, Tollarehöjden i Boo, Nacka kommun med Bonava Sverige AB.

Sammanfattning

Bonava Sverige AB har inkommit med önskemål om att ändra ingånget exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo som parterna ingick 2011. I det avtalet regleras att 45 bostäder måste upplåtas med hyresrätt. I föreslaget tilläggsavtal föreslås bostäderna istället upplåtas med fri upplåtelseform. På så sätt kan Bonava Sverige AB själv avgöra vilken upplåtelseform bolaget vill erbjuda bostadsmarknaden vid tidpunkt för försäljningen som preliminärt beräknas till 2025.

Ärendet

2011 tecknades exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl., delplan 3, Tollarehöjden i Boo mellan kommunen, NCC Sverige AB och NCC AB. Bonava Sverige AB har sedan 2016 tagit över de ursprungliga avtalsparternas skyldigheter och är sedan dess part i avtalet. I exploateringsavtalet finns ett villkor i §10 som anger att minst 45 lägenheter inom detaljplanen ska upplåtas med hyresrätt. Bonava Sverige AB har inkommit med önskemål om att ändra ingånget exploateringsavtal så att bolaget själv kan välja upplåtelseform. På så sätt kan Bonava Sverige AB själv avgöra vad som är lämpligast på bostadsmarknaden vid den tidpunkt då bolaget avser uppföra dessa bostäder, preliminärt 2025.

Exploateringsenheten anser att Bonava Sverige AB:s önskemål är rimligt av flera skäl. Främst för att Bonava har fått betydande merkostnader i utbyggnaden av allmänna

anläggningar i Tollare och som har lämnats över som gåva till kommunen. Det är till exempel Tollareslingan, trapparkerna med hissar samt flytbron till Mårtens holme. Dessa anläggningar har blivit långt mycket dyrare för Bonava än vad kalkylerna visade som låg till grund för Bonavas investeringsbeslut i Tollare. Merkostnaderna beror till viss del på otydliga kravställningar från kommunen i tidigt skede som till viss del kan försvaras med den komplicerade terrängen i Tollare. Bonava har även bekostat ombyggnationer av Hedenströms väg och Tollarevägen som krävdes för att gå igång busstrafiken i Tollare. Sammantaget gör detta att Bonava ser att deras totalekonomi i Tollare skulle kunna förbättras om de får rådighet att planera återstående byggnation utan kravet på hyresrätt.

Ytterligare skäl är att kommunen, sedan flera år tillbaka, inte styr upplåtelseform på privatägd mark. Men även för att antal hyresrätter generellt i Nacka kommun ökat sedan exploateringsavtalet skrevs 2011.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen medför förslag till beslut inga ekonomiska konsekvenser. För Bonava Sverige AB blir dock konsekvenserna att bolaget kan välja den upplåtelseform som är mest ekonomiskt fördelaktig för bolaget vid tidpunkten för byggnationen.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Förslag till tilläggsavtal |
| Bilaga 2 | Exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo |

Katarina Wåhlin Alm
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Jonas Nylander
Biträdande enhetschef och projektledare
Exploateringsenheten