

Markanvisningsavtal för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania i Sickla

Exploateringsenheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Bonava Sverige AB för fastigheterna Sicklaön 269:1 och del av Sicklaön 40:12 inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, enligt bilaga 1.

Sammanfattning

Den 25 oktober 2021 beslutade kommunen att genomföra en markanvisningstävling i syfte att få in en aktör som tillsammans med kommunen vill utveckla stadsutvecklingsprojekt Sydvästra Plania med bostäder och en ny fotbollsplan. Kommunen kommer dessutom att ersätta nuvarande fotbollsplan inom stadbyggnadsområdet med en fotbollsplan inom närliggande skolområde vilket fördubblar fotbollskapaciteten i området.

Den 7 mars 2022 beslutade kommunstyrelsen att utse Bonava Sverige AB:s anbud ”Drivverket” till vinnare i markanvisningstävlingen. Ett förslag till markanvisningsavtal mellan Bonava och kommunen har därför tagits fram.

Kommunen förväntas ha projektkostnader för sanering, ledningsflytt och utförande av allmänna anläggningar på sammanlagt cirka 180 miljoner kronor och markintäkter på cirka 560 miljoner kronor. Projektet förväntas därmed generera ett överskott om cirka 380 miljoner kronor. Inkluderas redan nedlagda kostnader om cirka 110 miljoner för tidigare markförvärv och rivningskostnader genereras ett överskott på cirka 270 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania, se karta Bild 1, har pågått sedan 2016. 2017 gick ett förslag till detaljplan för projektet ut på samråd. Sedan dess har förutsättningarna för projektet förändrats, vilket beskrivs i det nya inriktningsbeslutet som togs av kommunstyrelsen i december 2020. Den 25 oktober 2021 beslutade kommunen att genomföra en markanvisningstävling i syfte att få in en aktör som tillsammans med kommunen vill utveckla markanvisningsområdet med bostäder och en ny fotbollsplan. En ny bollplan ska dessutom anläggas inom skolområdet vilket fördubblar fotbollskapaciteten i området, se Bild 2. Den 7 mars beslutade kommunstyrelsen att tilldela vinsten i markanvisningstävlingen till Bonava Sverige AB; s projekt ”Drivverket”, se föreslagna utveckling Bild 3.



Bild 1: Stadbyggnadsprojektet ligger inom röd markering

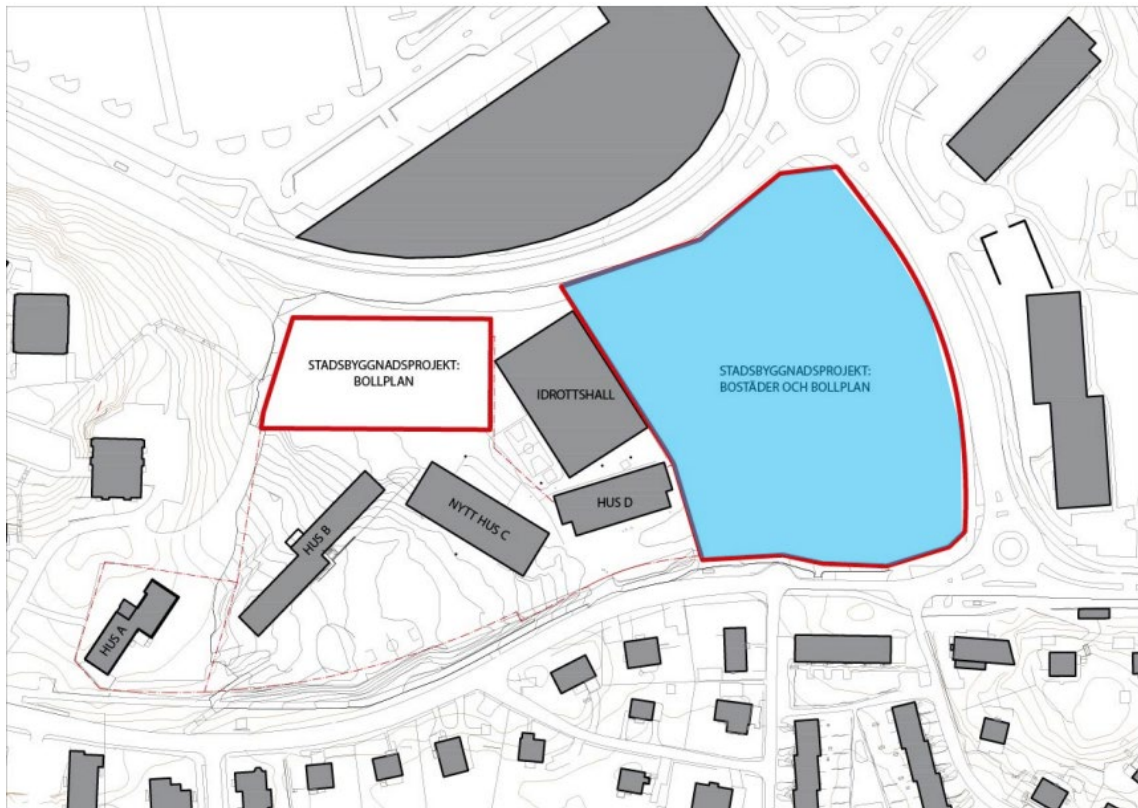


Bild 2: Blåmarkerat område visar markanvisningsområdets avgränsning. En ny bollplan ska anläggas inom skolområdet.



Bild 3: Skiss på föreslagen utveckling

Markanvisningsavtal

Ett förslag till markanvisningsavtal har tagits fram mellan Bonava och kommunen.

Markanvisningsavtalet innebär att Bonava, under en tid om fyra år från markanvisningsavtalets undertecknade, har en option att ensam förhandla med kommunen om markgenomförandeavtal inklusive marköverlåtelseavtal.

Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal inklusive marköverlåtelseavtal.

Bland annat regleras att köpeskillingen ska vara 28 026 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad och 4000 kronor per BTA lokaler samt index samt att kommunen ansvarar för och bekostar markområdets sanering.

Förslag till markanvisningsavtal med bilagor bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta detaljplanen kommer ett genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan Bonava och kommunen samt en begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.

Sickla skola byggs om med start 2022. Under byggtiden nyttjas markanvisningsområdet för etablering. Preliminärt kan avetablering ske till den tidpunkt då ny detaljplan planeras vinna laga kraft.

Innan uppförande av bostäder kan påbörjas måste markområdet saneras och ledningsflytt/förläggande genomföras. Innan sanering och ledningsarbeten kan påbörjas måste ny bollplan uppföras inom skolområdet då det är ett krav att en bollplan ska vara i drift under hela stadsbyggnadsprojektets genomförande.

Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka två år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under 2025. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns risk för överklagande.

Med de förutsättningar som anges ovan med ledningsflytt, sanering och krav på att en fotbollsplan ska vara i drift under hela utbyggnaden samt de ramar som ges av kommunens genomförandeplan kan produktionsstart preliminärt ske år 2026. Projektet bedöms vara färdigställt år 2030.

| Aktivitet | Datum | Beslutsinstans |
|---|------------|--|
| Start PM | 2016-09-13 | Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 147 |
| Inriktningsbeslut | 2020-12-21 | Kommunstyrelsen |
| Beslut om markanvisning | 2021-10-25 | Kommunstyrelsen |
| Tilldelningsbeslut | 2022-03-07 | Kommunstyrelsen |
| Beslut att ingå Markanvisningsavtal | 2022-09-05 | Kommunstyrelsen |
| Antagen detaljplan | 2025 | Kommunfullmäktige |
| Genomförandebeslut | 2025 | Kommunfullmäktige |
| Byggstart | 2026 | |
| Färdigställt (hela projektet klart för inflytt) | 2030 | |
| Slutredovisning | 2030 | |

Ekonomiska konsekvenser

Bonava har erbjudit ett markpris på 28 026 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad. Priset för lokaler sattes i markanvisningsinbjudan till ett fast pris på 4 000 kronor per kvadratmeter BTA. Den planerade bebyggelsen om cirka 20 000 kvadratmeter ljus BTA, med mestadels bostäder, förväntas generera en markintäkt på cirka 560 miljoner kronor.

En tidig, mycket översiktlig uppskattning, är att kommunen kommer att ha projektkostnader på cirka 180 miljoner kronor för bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och fotbollsplan, ledningsflytt, flytt av befintlig fotbollsplan in på skolområdet och sanering.

Detta genererar ett överskott på cirka 380 miljoner kronor. Inkluderas redan nedlagda kostnader om cirka 110 miljoner för tidigare markförvärv och rivningskostnader genereras ett överskott på cirka 270 miljoner kronor.

Det finns dock stora osäkerheter i uppskattade projektkostnader, framför allt gällande saneringskostnader. Hur omfattande kostnaderna är behöver utredas vidare i projektet och redogöras för i samband med kommande genomförandebeslut.

Påverkan på annan nämnd

Projektet påverkar i förlängningen natur- och trafiknämnden med drift- kapitalkostnader. Hur omfattande drift- och kapitalkostnaderna förväntas bli kommer att utredas under projektets gång och redogöras för i samband med kommande genomförandebeslut.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms ha positiva konsekvenser för barn då fotbollskapaciteten kommer att öka. En fotbollsplan planeras vara i drift under hela utbyggnadstiden. Närliggande skola kommer att rustas upp. Projektets tidplan är anpassad till att skolupprustningen ska gå att genomföras i närtid.

Bilagor

- Bilaga 1 Markanvisningsavtal med tillhörande bilagor;
- Kartbilaga markanvisningsområdet
 - Definition ljus BTA
 - Tävlingsbidrag drivverket
 - Anbudsinbjudan



Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Torbjörn Granberg
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Anläggningsenheten