

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania i Sickla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till 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.

Den 7 mars 2022 beslutade kommunstyrelsen att utse Bonava Sverige AB:s anbud ”Drivverket” till vinnare i markanvisningstävlingen varpå ett markanvisningsavtal tecknades mellan Bonava Sverige AB och kommunen. Sedan markanvisningsavtalet ingicks har omvärldsläget och de ekonomiska förutsättningarna förändrats. Kommunen har som avsikt att driva detaljplanen till antagande sommaren 2025 och för att möjliggöra detta har ett förslag till tilläggsavtal tagits fram. Tilläggsavtalet innehåller ändringar av markpris, tillträde av marken och en öppning för fler aktörer att samverka med Bonava.

Ärendet

Bakgrund

Den 25 oktober 2021 beslutade kommunen att genomföra en markanvisningstävling i syfte att få in en aktör som tillsammans med kommunen vill utveckla markanvisningsområdet i Sydvästra Plania med bostäder, allmän platsmark och en ny fotbollsplan. En ny bollplan ska dessutom anläggas inom närliggande skolområde vilket fördubblar fotbollskapaciteten i området, se Bild 2.

Den 7 mars 2022 beslutade kommunstyrelsen att tilldela vinsten i markavvisningstävlingen till Bonava Sverige AB: s (nedan Bonava) projekt ”Drivverket”, se föreslagen utveckling Bild 3. Ett markanvisningsavtal tecknades mellan kommunen och Bonava.

Markanvisningsavtalet ställer höga krav på gestaltning och en god stadsmiljö.

Markanvisningsavtalet tecknades utifrån då aktuella marknadsförutsättningar vilka har förändrats. För att möjliggöra ett genomförande av projektet enligt tidplan med antagande av detaljplanen kvartal 3 2025 har ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet mellan kommunen och Bonava tagits fram.



Bild 1: Stadbyggnadsprojektet ligger inom röd markering

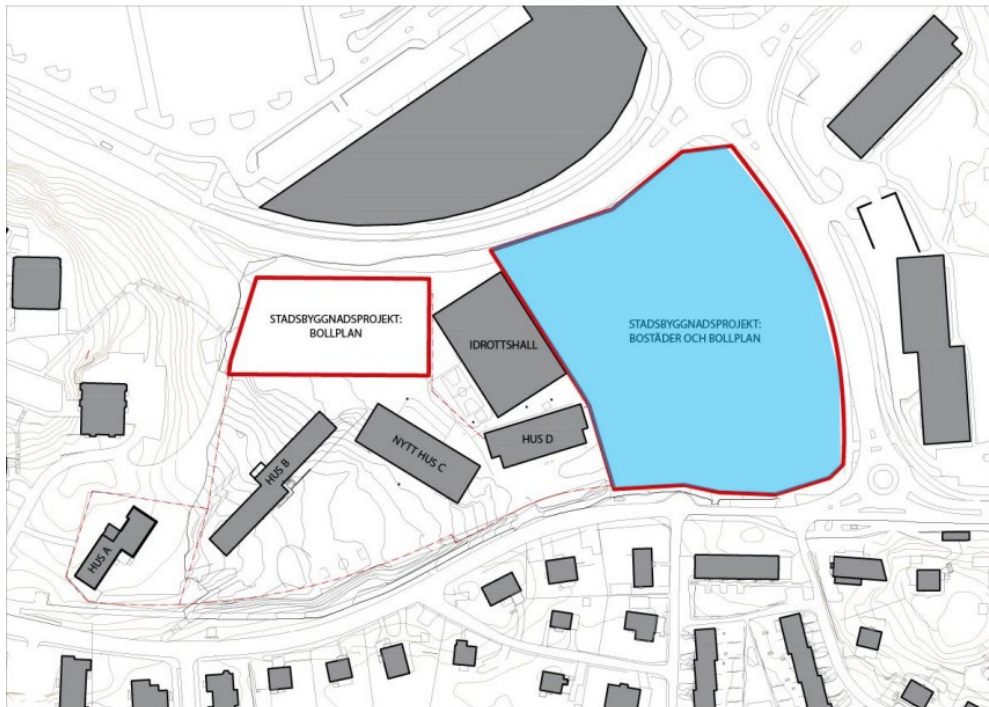


Bild 2: Blåmarkerat område visar markanvisningsområdets avgränsning. En ny bollplan ska anläggas inom skolområdet.

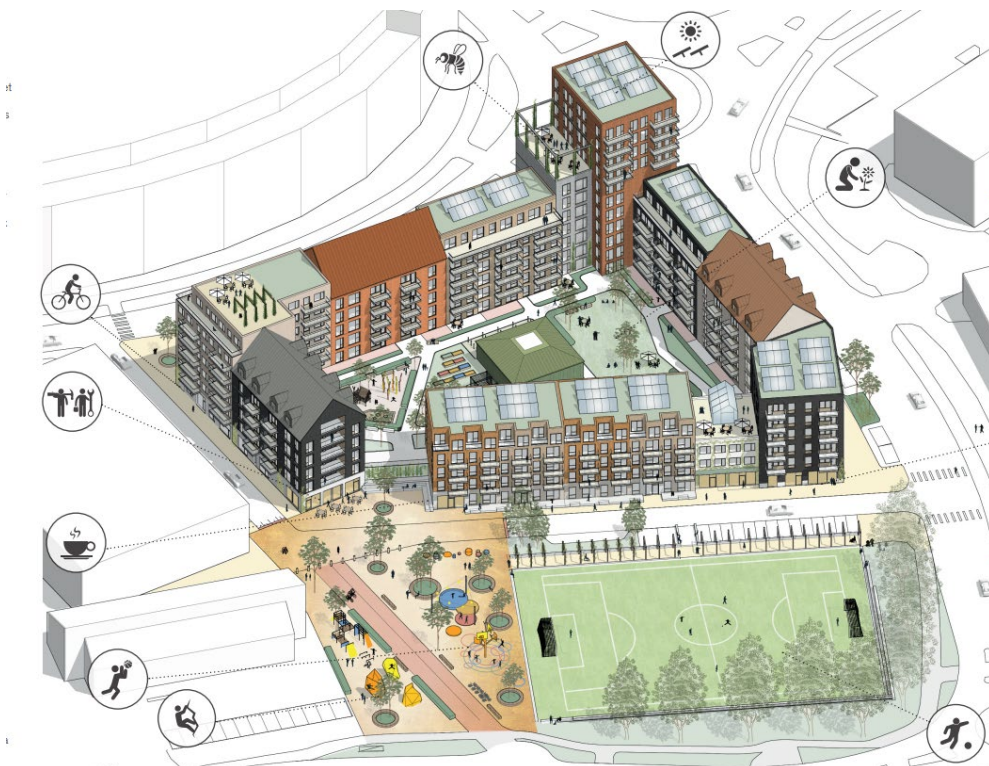


Bild 3: Skiss på föreslagen utveckling



Tilläggsavtalet

Sedan markanvisningsavtalet ingicks har omvärldsläget och de ekonomiska förutsättningarna förändrats betydligt. Kommunen har som avsikt att driva detaljplanen till antagande sommaren 2025 och för att möjliggöra detta har ett förslag till tilläggsavtal tagits fram anpassat till nya marknadsförutsättningar. Alternativet att gå ut på en ny markanvisningstävling i dagens marknadsläge bedöms osäkert och skulle ta lång tid.

Tilläggsavtalet innebär att Bonava, fram till 2025-08-31, har en option att ensam förhandla med kommunen om markgenomförandeavtal inklusive marköverlåtelseavtal.

I tilläggsavtalet regleras att köpeskillingen ska vara 22 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad och 3 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA lokaler med värdetidpunkt oktober 2021, samt att priset ska indexeras fram till tillträdet. I markanvisningsavtalet angivet markpris var 28 026 respektive 4 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, indexerat fram till tillträdet.

I tilläggsavtalet anges att parterna förbinder sig att arbeta utifrån en tidplan vilken innebär antagande av detaljplanen kvartal 3 2025 samt att planavtal ska tecknas omgående efter kommunstyrelsen beslutat att ingå förslag till tilläggsavtal.

Tilläggsavtalet öppnar också upp för ett etappvis tillträde till marken och att Bonava har möjlighet att ta in en samarbetspartner. Bonava kommer dock att vara ansvarig gentemot kommunen i enlighet med markanvisningsavtalet och föreslaget tilläggsavtal fram till tecknande av kommande markgenomförandeavtal.

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

Ekonomiska konsekvenser

Tilläggsavtalet innebär att intäkterna för kommunen kan komma etappvis under genomförandet och att de totalt minskar med cirka tjugo procent.

Konsekvenser för barn

Beslutet att ingå tilläggsavtal innebär inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Tillägg till markanvisningsavtal

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Torbjörn Granberg
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka



Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenhet