

Kommunstyrelsen

Optionsavtal studentbostäder Alphyddan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagna optionsavtal med respektive SBC Bo AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder och/eller ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4). Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

Optionsavtalet grundar sig i de förutsättningar som redovisats i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder. Avtalet reglerar att kommunen och SBC Bo AB respektive Hyris AB gemensamt ska upprätta detaljplan för att möjliggöra bebyggelse av 240 studentlägenheter. Kommunen åtar sig, att på egen bekostnad, ta fram detaljplan och SBC Bo AB respektive Hyris AB bekostar nödvändiga utredningar. Kommunen ska bygga ut de allmänna anläggningar som behövs för att projektet ska gå att genomföra. Kommunen förbinder sig även att bilda fastigheter enligt kommande detaljplan och upplåta fastigheterna med tomträtt till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Kommunen kommer även att belasta de kommunala fastigheterna som upplåts med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade anslutningsavgifterna för VA som beslut om kommunens va-taxa för 2014 medförde. Kommunen kommer att få in en tomträttsavgäld om ca 0,9 miljoner kr/år framöver. Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.



Ärendet

Ett projekt för studentboende initierades under hösten 2011. Inriktningen var en eventuell bostadsmässa (Ungbo 2015) ett stadsbyggnadsforum med exploatörer/markägare anordnades 2011-11-20 kring denna fråga. För att få igång projektet tog kommunen fram tre markområden och definierade förutsättningarna.

Kommunstyrelsen gav 2012-05-28 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan. Syftet med inbjudan var att få till stånd studentbostäder och/eller ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Nacka kommun. De nya bostäderna skulle även vara exempel på miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun. Dessa markområden ligger i Alphyddan, Ektorp och Björknäs. Intressenterna hade även möjlighet att lämna förslag på annan mark som de själva disponerade. Efter utvärdering skulle option kunna ges till de mest intressanta förslagen och start-PM utarbetas för respektive projekt.

Kommunstyrelsen gav 2013-01-14 exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta förslag till start-PM och optionsavtal för bland annat Alphyddan. KS godkände start-PM 2013-03-25. Därefter har förslag till optionsavtal med SBC Bo AB respektive Hyris AB upprättats. Utgångspunkterna i optionsavtalen är de förutsättningar som fanns i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder, dock med vissa undantag. Avtalet reglerar att detaljplan ska tas fram så att SBC Bo:s och Hyris AB:s omarbetade förslag ska gå att genomföra. Detaljplanen ska bekostas av kommunen och ByggVesta ska ta fram de utredningar som behövs. Avtalet reglerar också att kommunen tar kostnaden för utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar som behövs för projektets genomförande. När detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen upplåta marken med tomträtt och sidoavtal till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Tomträttsavgälden är i inbjudan till intresseanmälan satt till 75 kr/kvm BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm BTA/år för övriga hyresrätter. SBC Bo AB har meddelat att de endast är intresserade av att bygga studentbostäder, varför förutsättningar för ungdomsbostäder inte finns med i optionsavtalet.

Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

Optionsavtalet innebär att kommunen åtar sig att bekosta framtagande av detaljplan samt utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för framtagande av detaljplan är uppskattad till ungefär 2,2 miljoner kr och bygger på att planområdet omfattar studentbostäder och det intilliggande grönområdet, med tillhörande lekplats och bollplan. Plankostnaden kan komma att ändras beroende på vad som framkommer under planarbetet och om planförslaget behöver arbetas om mellan samråd och granskning.



Kostnaden för genomförande består av administration, upprättande av avtal och byggnation av allmänna anläggningar. För att kunna bebygga delar av grönområdet behöver områden sänkas ett antal meter för att få acceptabla lutningar på väg till bebyggelsen. Det innebär att en ny anslutning till den befintliga lekplatsen och bollplanen behöver anläggas. Uppskattningsvis kan den nya gångvägen kosta ca 2 miljoner kronor. Vidare utredning krävs dock för att få en bättre kostnadsbedömning av anläggningen.

Utöver detta kommer kommunen att belasta de kommunala fastigheterna som ska upplåtas med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade kostnaderna för anslutningsavgiften för VA som projektet belastades med i och med beslut om kommunens va-taxa för 2014. Exploatörerna betalar anslutningsavgift för VA i enlighet med va-taxan 2013, ca 3 miljoner kr, och bruksavgifter enligt va-taxan 2014.

Kommande tomträttsavtal kommer att innebära en årlig inkomst för kommunen. Om ca 240 studentbostäder byggs innebär det en inkomst på ca 0,9 miljoner kr/år.

Bilagor

Bilaga 1 - Optionsavtal Hyris AB och Nacka kommun med bilagor

Bilaga 2 - Optionsavtal SBC Bo AB och Nacka kommun med bilagor

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Sara Bolander
Projektledare/Exploateringsingenjör
Mark- och exploateringsenheten