

Kommunstyrelsen

## Ändring av tidplan för byggnation av äldreboende på fastigheten Älta 37:5 och nedsättning av tomträttsavgäld

### Förslag till beslut

Med utgångspunkt i gällande sidoavtal till tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB för fastigheten Älta 37:5, fattar kommunstyrelsen följande beslut.

- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när tomträttshavaren ska ha färdigställt byggnaden för särskilt boende till den 1 juli 2018.
- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när verksamheten, särskilt boende, ska vara igång till den 1 augusti 2018.
- Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälden för år 2017 ska vara 300 000 kr.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att ingå tomträttsavtal och sidoavtal med Besqab Omsorgsbostäder AB avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka för byggnation och drift av särskilt boende för äldre. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov den 13 juni 2016 men till följd av att fastighetsbildningen blev försenad kunde bygglov medges först den 12 oktober 2016. Förseningen av fastighetsbildningsärendet och bygglovärendet har medfört en förskjutning av planerad byggstart. Med anledning av detta har tomträttshavaren tillställt kommunen en förfrågan om att tidpunkten för färdigställande av byggnaden och kapaciteten ska flyttas fram samt att avgälden för 2017 sätts till 300 000 kr.



## Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att ingå tomträttsavtal och sidoavtal med Besqab avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka för byggnation och drift av särskilt boende för äldre. Beslutet innebär att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttsinnehavaren åtog sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Tomträttsinnehavaren lämnade efter ett avstämningsmöte med bygglovenheten den 26 maj 2016 in en ansökan om bygglov den 13 juni 2016. Då fastighetsbildningen blev försenad erhöll tomträttsinnehavaren inte nybyggnadskartan förrän den 25 augusti 2016. Följden blev att komplettering av bygglovets situationsplan baserad på nybyggnadskartan, kunde lämnas in först den 31 augusti 2016. Bygglovets antogs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 oktober 2016 och vann laga kraft den 24 oktober 2016.

För att kunna klara inflyttningsdatumet enligt sidoavtalet den 31 mars 2018 var byggstarten planerad till augusti 2016. Förseningen av fastighetsbildningsärendet och bygglovsärendet har medfört en förskjutning av planerad byggstart. Med anledning av detta har tomträttsinnehavaren tillställt kommunen en förfrågan om att tidpunkten för färdigställande av byggnaden och kapaciteten som anges i sidoavtalet ska flyttas fram samt att avgälden för 2017 sätts till 300 000 kr. Av sidoavtalet följer att avgälden ska utgå från och med 2017 med 400 000 kr/år, dvs. 100 000 kr/kvartal. Eftersom planerad byggstart har förskjutits ett kvartal vill tomträttsinnehavaren ha en nedsättning av avgälden i motsvarande mån och därför betala 300 000 kr för tre kvartal istället för 400 000 kr för fyra kvartal under 2017.

Tomträttsinnehavarens önskemål är att tidpunkten för färdigställandet av byggnaden ska skjutas fram ett kvartal till den 1 juli 2018 samt att datumet för den avtalade kapaciteten ska skjutas fram till den 1 augusti 2018. Skälet till det valda datumet för kapaciteten är att det utifrån de boendes/brukarnas säkerhet är olämpligt att starta upp en verksamhet mitt i sommaren. Då personalen har lagstadgad rätt till sommarssemester är det många vikarier mitt under sommaren varför möblering och inredning kommer att ske under juli månad och de första boende kan flytta in den 1 augusti 2018.

Enheten för fastighetsutveckling bedömer att det finns skäl att tillmötesgå tomträttsinnehavarens önskemål. Planerad byggnation och verksamhetsstart har försenats till följd av faktorer som tomträttsinnehavaren inte kunnat råda över vilket påverkar de ekonomiska förutsättningarna för tomträttsinnehavaren. Dessa skäl motiverar även att justera avgälden för innevarande år.

## Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget innebär att kommunen erhåller 100 000 kr lägre tomträttsavgäld än vad som ska utgå enligt gällande sidoavtal.



## Konsekvenser för barn

Beslut om förskjutning av de i sidoavtalet angivna tiderna samt avgäldens storlek 2017 bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

## Bilagor

Bilaga 1 Tomträttsavtal Älta 37:5  
Bilaga 2 Sidoavtal Älta 37:5

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling