

20170301

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/305-268

Stadsbyggnadsprojekt 9237  
Del av etapp 1b i programmet för  
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

## **Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB i Nya gatan område 4 och 5, del av fastigheten Sicklaön 134:1**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1.

### **Sammanfattning**

Exploateringsenheten anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (Wästbygg) var en av vinnarna i denna tävling och vann område 4 och 5. Område 4 möjliggör för en byggrätt om 3 700 BTA bostäder (bruttoarea) och 700 BTA lokaler medan område 5 möjliggör för cirka 5 000 BTA bostäder och 1 000 BTA lokaler.

Wästbygg har lämnat de högsta anbuden per delområde och har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §209. Bolaget föreslås att teckna ett markanvisningsavtal och ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om 15 900 kr per ljus BTA bostad (bruttoarea som avses för bostadsändamål enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet) för område 4 och 14 400 kr per ljus BTA bostad för område 5. Bolaget ska erlægga en köpeskilling om 2 800 kr per ljus BTA lokal.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott,



skolor och handel. Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Exploateringsenheten anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka. Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform inom anbudsområde 4 och 5. Kommunfullmäktige beslutade att högst pris per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Wästbygg har lämnat de högsta anbuderna per delområde och har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §209. Arbetet med detaljplanen påbörjades direkt efter tilldelningsbeslut tillsammans med de utvalda byggherrarna och detaljplanen var på samråd fjärde kvartalet 2016.

Det politiska antagandet av markanvisningsavtalet har dröjt då kommunen efter tilldelningsbeslut arbetat fram ett antal avgörande styrdokument för markanvisning, såsom *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och *Grönytefaktor* som har arbetats in eller beaktats i markanvisningsavtalet. Detta gör att markanvisningsavtalet också skiljer sig från den mall som fanns med som underlag inför markanvisning vid kommunfullmäktiges beslut 17 april 2015. Avtalsförhandlingen påbörjades efter tilldelningsbeslut och har även lett till ett antal andra förtydliganden gällande definitioner samt marknadsanpassningar av de ekonomiska säkerheter som omfattas av markanvisningsavtalet.



Bilden ovan redovisar anbudsområde 3-6 inom fastigheten Sicklaön 134:1

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

## Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Wästbygg för anbudsområde 4 och 5 där exploitören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen.

Föreslaget markanvisningsavtal överensstämmer med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Ett antal huvudprinciper:** Bland annat principer för vad som ska prövas inom detaljplanen, val av arkitekt för husprojektering, att ett gestaltningsprogram ska tas fram samt mall för kommande markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark,
- **Kostnader för framtagandet av detaljplanen:** Kommunen fakturerar bolaget löpande för de plankostnader som uppkommer för detaljplaneläggning av området,
- **Tidplan:** En gemensam preliminär överenskommen tidplan för planprocessen,
- **Förlängning av Markanvisningsavtalet:** Kommunen har ensidig rätt att förlänga Markanvisningsavtalet,
- **Samordning:** Bolaget ska, tillsammans med kommunen och övriga angränsande exploitörer, arbeta med samordning för att underlätta planeringen och genomförandet av exploateringen samt tillsammans åstadkomma bra gemensamma lösningar,
- **Kommunikation:** Bolaget ska under detaljplaneprocessen delta i gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter som kommunen anordnar,
- **Avbrutet detaljplanearbetet och hävning av markanvisningsavtalet:** Kommunen äger rätt att häva Markanvisningsavtalet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas. Kommunen äger även rätt att häva markanvisningsavtalet och omedelbart återta markanvisningen om bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs,
- **Köpeskillning vid kommande marköverlåtelse:** Bolaget ska erlägga en köpeskillning om 15 900 kr per ljust BTA bostad för område 4 och 14 400 kr per ljust BTA bostad för område 5. Bolaget ska erlägga en köpeskillning om 2 800 kr per ljust BTA lokal. Köpeskillningen ska uppräknas fram till erläggande med hjälp av månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik. De kostnader som kommunen har fakturerat bolaget för framtagandet av detaljplanen ska räknas av mot köpeskillningen. Bolaget ska erlägga 10 % av en preliminär köpeskillning som en säkerhet i form av en moderbolagsborgen i samband med antagandet av detaljplanen, då avtal avseende överlåtelse av mark undertecknas. När detaljplanen vunnit laga kraft erlägger bolaget en kontant handpenning motsvarande tidigare nämnda säkerhet. Resterande del av köpeskillningen ska erläggas kontant på tillträdesdagen.

I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå Markgenomförandavtal och Avtal avseende överlåtelse av mark.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Intäkter**

Utifrån Wästbyggs anbud kan köpeskillingen för båda markområdena uppgå till cirka 130 till 170 miljoner kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 8 700 kvm ljus BTA bostad. Slutgiltig köpeskillning för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalen. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt kommer att fastställas i den detaljplan som antas för området.

### **Utgifter**

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen. Exploateringsenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

### **Konsekvenser för barn**

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

### **Bilagor**

Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor.

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Therese Rosberg  
Projektledare  
Exploateringsenheten