

2017-02-28

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/167-268

Projekt Delplan 1, Älta C,  
etapp A och B

Kommunstyrelsen

## **Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling AB för Älta Torg, anbudsområde 1 och 2**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB inom del av fastigheten Älta 10:1 och Älta 69:1.

### **Sammanfattning**

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling med tre anbudsområden för bostadsbebyggelse vid Älta Torg. Anbudsområde 1 anvisas med fri upplåtelseform och omfattar cirka 6 800 kvm ljus bruttoarea bostäder samt cirka 1 200 kvm ljus bruttoarea butikslokaler i bottenplan (ljus bruttoarea som avses enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet). Anbudsområde 2 anvisas med fri upplåtelseform och omfattar cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostäder samt cirka 600 kvm ljus bruttoarea butikslokaler inklusive mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan.

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har lämnat det högsta anbudet för både anbudsområde 1 och 2 och har erhållit markanvisningen för båda anbudsområden och ska teckna föreslaget markanvisningsavtal. Bolaget ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlägga en köpeskilling om 11 300 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 1 och 11 550 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 2 på tillträdesdagen.

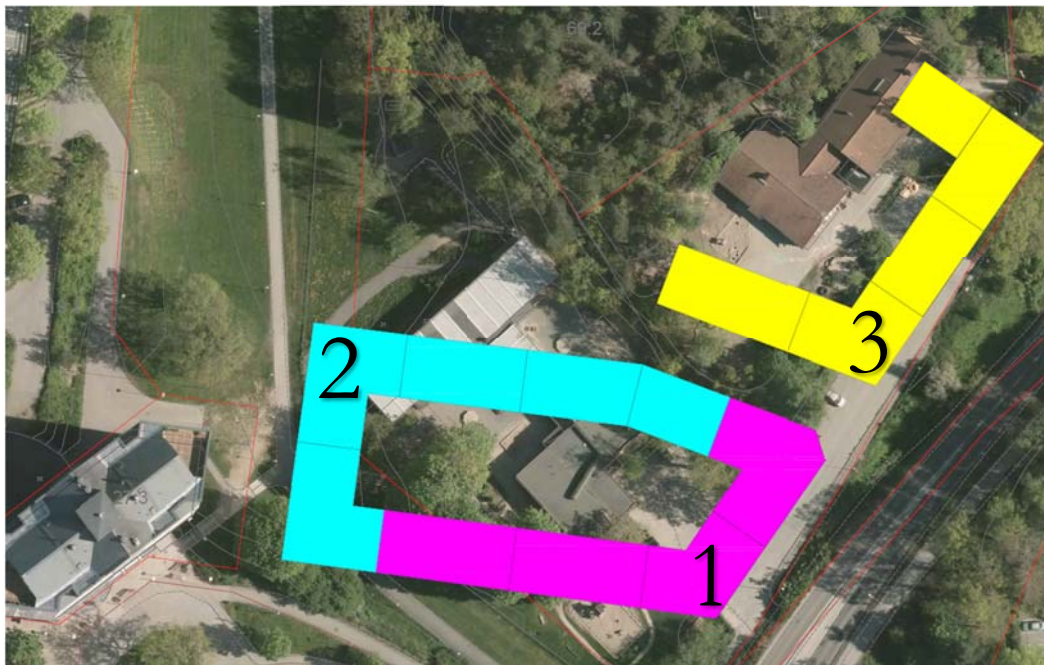
I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2016, § 200, om att genomföra markanvisningen genom en anbudstävling för del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1. Markanvisningen är uppdelad i tre anbudsområden. Förslaget markanvisningsavtal avser anbudsområde 1 och innehåller cirka 6 800 kvm ljus bruttoarea bostäder (ljus bruttoarea som avses enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet), motsvarande cirka 85 lägenheter, med fri upplåtelseform samt butikslokal i bottenplan på cirka 1 200 kvm ljus bruttoarea lokal. Anbudsområde 2 innehåller cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostäder, motsvarande cirka 75 lägenheter, med fri upplåtelseform samt butikslokal och mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan på totalt cirka 600 kvm ljus bruttoarea lokal.

Anbudstävlingen utgick ifrån att högst pris per kvm ljus bruttoarea bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2016, § 304, om att tilldela anbudsområde 1 och 2 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Bolaget ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlägga en köpeskilling om 11 300 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 1 och 11 550 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 2.



Flygfoto över markanvisningen Älta Torg. Anbudsområde 1 är markerat med lila färg och anbudsområde 2 är markerat med turkos färg.

## Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB för anbudsområde 1 och 2 (benämnt markanvisningsavtal) där bolaget ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram av kommunen tillsammans med bolaget.

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 gestaltungsprogram 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. Dessa kostnader kommer senare att räknas av köpeskillingen,
- **Tidplan:** En preliminär överenskommen tidplan för planprocessen,
- **Förlängning av markanvisningsavtalet:** Kommunen har ensidig rätt att förlänga markanvisningsavtalet,
- **Samordning:** Bolaget ska, tillsammans med kommunen och övriga angränsande exploatörer, 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 11 300 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för bostäder och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för lokaler inom anbudsområde 1 och 11 550 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för bostäder och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för lokaler inom anbudsområde 2. Köpeskillingen 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 köpeskillingen. 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 köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen.



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

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Intäkter**

Utifrån Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB:s anbud om 11 300 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 1 och 11 550 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 2 kan köpeskillingen uppgå till cirka 150 miljoner kronor. Detta förutsätter att exploateringen uppgår till en byggrätt om cirka 6 800 kvm ljus bruttoarea bostad och 1 200 kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 1 samt cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostad och 600 kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 2. Slutgiltig köpeskillning för bostäder kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalet § 11. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt kommer att fastställas i den detaljplan som antas för området.

### **Kostnader**

Kommunen står indirekt för kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet innebär investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som ska täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningar. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl för utbyggnad av allmänna anläggningar tas fram. En första budget inom projektet har beviljats för detaljplaneskedet.

### **Konsekvenser för barn**

Tecknande av föreslaget markanvisningsavtal är ett led i att kommunen kan detaljplanelägga nya bostäder inom Älta centrum samt i kommande avtal genomföra exploateringen. Barn kommer att vistas dagligen i de planerade bostäderna och dess närhet vilket beaktas och kommer att fortsatt beaktas i pågående planarbete. I närområdet kommer även en park att anläggas.



## **Bilagor**

Förslag till markanvisningsavtal inklusive bilagor

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringsenheten

Matilda Sahl  
Projektledare  
Exploateringsenheten