

Kommunstyrelsen

Avtal om tidig markreservation för uppförande av ett nytt kvarter kallat Discus, Sicklaön centrala Nacka

För del av fastigheterna Sicklaön 134:1, Sicklaön 134:2 och Sicklaön 40:14

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om tidig markreservation mellan kommunen och Sveafastigheter utveckling för del av fastigheterna Sicklaön 134:1, Sicklaön 134:2 och Sicklaön 40:14.

Sammanfattning

En tidig markreservation för ett nytt kvarter kallat Discus inom kvarteret Parkkvarteren, innebär att bolaget Sveafastigheter utveckling har en option att ensam förhandla med kommunen om planläggning och förvärv avseende området intill Vikdalsvägen, direkt norr om den nya stadsparken, se bilaga 2 i föreslaget avtal.

Förslaget går väl i linje med kommunens vision om framtida utveckling i Nacka stad med ambition om stärkta stadskvaliteter och placering av ett högre hus vilket startade en förhandling kring avtal om tidig markreservation mellan parterna under våren 2018.

Projektets främsta syfte är att på fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, cirka 450–500 lägenheter, med blandade upplåtelseformer, kontor, lokaler och verksamheter i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen där Sveafastigheter utveckling och kommunen tillsammans ska utreda förutsättningarna för att teckna markanvisningsavtal, därefter överlåtelse- och markgenomförandeavtal.

Kommunen kommer i projektet att få intäkter vid markförsäljning med ersättning på marknadsmässiga grunder när parterna senare tecknar avtal om marköverlåtelse.

Uppförande av kvarteret Discus bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn.

Ärendet

Den tidiga markreservation innebär att Sveafastigheter utveckling, ("Bolaget"), har en option att ensam förhandla med kommunen om planläggning och förvärv avseende området intill Vikdalsvägen, direkt norr om den nya stadsparken, se bilaga 2 i föreslaget avtal. Markreservationsavtalets fullbordan, genom ingående av markanvisningsavtal med



flera avtal, är beroende av att förhandlingarna mellan kommunen och Stockholms läns landsting om utförande och placering av anläggningar och arbetsområde för Stockholms tunnelbana slutförs, eller annars tillräckliga förutsättningarna finns för direktanvisning av området.

Bolaget och kommunen ska tillsammans utreda förutsättningarna för att teckna markanvisningsavtal och därefter plan-, överlåtelse- och markgenomförandeavtal.

Parterna är överens om följande gemensamma mål och steg för utvecklingen av området:

1. Parterna ska verka för att området detaljplaneläggs för ny bebyggelse med bostäder, kontor, lokaler samt verksamheter. Parterna är införstådda med att det är blandade bostadsformer. Planläggning ska ske enligt förutsättningar som kommer att anges i startpromemoria.
2. Parterna är införstådda med att flera byggherrar kan ingå i arbetet med detaljplanen.
3. Parterna ska senare ingå planavtal, där bolagets ansvar för plankostnader regleras.
4. Parterna ska senare ingå markgenomförandeavtal där parternas gemensamma mål och respektive ansvar för kostnader för genomförandet av detaljplanen regleras.
5. Parterna ska senare ingå markanvisnings- och överlåtelseavtal där förutsättningarna för marköverlåtelse från kommunen till bolaget ska regleras.

Förslaget går väl i linje med kommunens vision om framtida utveckling i Nacka stad med ambition om stärkta stadskvaliteter och placering av ett högre hus vilket också var startskottet för förhandling kring avtal om tidig markreservation mellan parterna under våren 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer i projektet att få intäkter vid markförsäljning med ersättning på marknadsmässiga grunder när parterna senare tecknar avtal om marköverlåtelse. Vid överlåtelse och värdering av fastigheten ska köpeskillingen utgöra ett totalpris, i köpeskillingen ingår medfinansiering av bland annat allmänna platser i form av exploateringsersättning och bidrag för tunnelbanan. Anläggningsavgift för vatten- och avlopp debiteras separat av Nacka vatten och avfall AB.

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga området (bolagets andel av kostnaderna för framtagande av detaljplanen) och för att parterna ska kunna träffa markgenomförandeavtal och överlåta området till bolaget. De kostnader som kommunen fakturerar bolaget för framtagandet av detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen, om köpet kommer till stånd.

Bolaget svarar för kostnader förknippade med exploateringen av kvartersmarken, såsom bygg- och anläggningsåtgärder. Mark som genom marköverlåtelse övergår till bolaget ska om inte annat avtalas, vara fri från markföreningar.



Konsekvenser för barn

Uppförandet av kvarter Discus innebär utvecklingen inom Parkkvarteren och bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn, då det är troligt att fler familjebostäder och vistelseytor utomhus tillkommer i området.

Bilagor

- Bilaga 1 Avtal om tidig markreservation för del av fastigheterna Sicklaön 134:1, Sicklaön 134:2 och Sicklaön 40:14.
Handlingen publiceras inte med hänvisning till 5a § 2 st. PuL (Personuppgiftslagen). Handlingar som berörs av PuL men inte omfattas av sekretess enligt lagen om offentlighet och sekretess kan dock lämnas ut efter begäran.
- Bilaga 2 Detaljplaneprogram
- Bilaga 3 Karta över området
- Bilaga 4 Förstudie Discus
- Bilaga 5 Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Bilaga 6 Huvudtidplan

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Ulrica Andersson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad