

Kommunstyrelsen

Avtal om tidig markreservation för uppförandet av ett nytt kvarter inom Sarvträsk, Orminge

För del av fastigheten Orminge 1:60

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om tidig markreservation mellan kommunen och Sveafastigheter Sarvträsk AB, organisationsnummer 559122-6062 för del av fastigheten Orminge 1:60 inom Sarvträsk, Orminge.

Sammanfattning

Inom stadsbyggnadsprojektet Ormingehus & Sarvträsk i Orminge centrum har det under detaljplanarbetet framkommit att tillstånd för vattenverksamhet krävs för utbyggnad av delar av planförslaget. Tillstånd behöver sökas hos mark- och miljödomstolen och beviljas parallellt med detaljplanarbetet för att säkra detaljplanen genomförbarhet, vilket medför osäkerheter kring byggrätt samt tidplan. Med hänsyn till dessa oklarheter saknas det i dagsläget förutsättningar att ingå markanvisningsavtal. Det föreslås därför att kommunen istället ingår ett avtal om tidig markreservation i syfte att senare ingå markanvisningsavtal.

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

Ärendet

Bakgrund

Kommunen beslutade den 28 september 2015, § 234 att anta Detaljplaneprogram för Orminge Centrum.

Ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i detaljplaneprogrammet för Orminge centrum omfattar ny bebyggelse för huvudsakligen bostäder och handel inom Sarvträsk och

Ormingehus. En startpromemoria för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus antogs september 2016 och ett samråd hölls maj-juli 2018.

Under detaljplanearbetet har det framkommit att tillstånd för vattenverksamhet behöver sökas hos mark- och miljödomstolen för utbyggnad av delar av planförslaget. Tillstånd behöver sökas och beviljas parallellt med detaljplanearbetet för att säkra detaljplanen genomförbarhet, vilket medför osäkerheter kring byggrätt samt tidplan för de delar av planförslaget som är tillståndspliktiga.

Då förutsättningar saknas för att ingå markanvisningsavtal i dagsläget, bland annat till följd av oklarheter i byggrätt och tidplan på grund av att tillståndsansökan för vattenverksamhet, föreslås att ett avtal om tidig markreservation ingås. Avtalet om tidig markreservation ska senare ligga till grund för ett markanvisningsavtal.

Val av byggherre

Föreslagen markreservation har föregåtts av en direktanvisning med ett förhandlat förfarande. Inledningsvis var den tilltänkta byggherren Rikshem Skolfastigheter AB, som också äger den angränsande fastigheten Orminge 46:1. Då det fanns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad erbjöds Rikshems Skolfastigheter AB marken, men tackade nej.

För att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo har sedan förhandlingarna fortsatt utifrån uppsatta kriterier med övriga aktörer som visat intresse för markområdet. Sveafastigheter Sarvträsk AB (**"Bolaget"**) har uttryckt en vilja att upplåta kommande bostäder med hyresrätter och har även föreslagit en variation av boendeformer, till exempel olika former av kollektiva boenden, mindre flerrumslägenheter och bo-lokaler.

Föreslaget avtal om markreservation

En tidig markreservation innebär att Bolaget ges en option att ensam förhandla med kommunen om planläggning och upplåtelse avseende området. Markreservationsavtalets fullbordan, genom ingående av markanvisningsavtal samt andra avtal, föreslås vara beroende av att det finns förutsättningar för att tillstånd för vattenverksamhet kan beviljas. Vidare utredning krävs avseende områdets förutsättningar.

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

I enlighet med föreslaget avtal åtar sig kommunen att, med stöd av Bolaget, driva ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Bolaget åtar sig att delta i framtagande av underlag till tillståndsansökan. Bolaget och kommun föreslås att tillsammans verka för att utreda förutsättningarna för att teckna markanvisningsavtal och därefter plan-, tomträtts-, sido- och markgenomförandavtal.



I det föreslagna avtalet föreslås vidare följande gemensamma mål och steg för utvecklingen av området:

1. Parterna ska verka för att området detaljplaneläggs för ny bebyggelse om cirka 110 hyresrätter och cirka 120 kvadratmeter BTA handel i huvudsak enligt samrådshandlingar för detaljplan Sarvträsk & Ormingehus, bilaga 2.
2. Parallellt med planarbetet ska kommunen i samråd med Bolaget arbeta fram ett gestaltungsprogram som syftar till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. Bolaget ska tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltungsprogrammet.
3. Parterna är införstådda med att flera byggherrar kan ingå i arbetet med detaljplanen.
4. Parterna ska senare ingå
 - a. planavtal om kommunen så begär, där Bolagets ansvar för plankostnader regleras,
 - b. markanvisningsavtal där förutsättningarna för tomträttsupplåtelse från kommunen till Bolaget ska regleras,
 - c. markgenomförandeavtal där parternas gemensamma mål och respektive ansvar för kostnader för genomförandet av detaljplanen regleras, och
 - d. tomträtts- och sidoavtal, där villkor för tomträttsupplåtelsen regleras.



Blått markerat område avser den tidiga markreservationen

Principer för prissättning

Parterna är överens om att tomträttsavgäld enligt sidoavtalet ska bestämmas med vägledning av markupplåtelse i Nybackakvarteret i Orminge centrum: 367 kronor i årlig tomträttsavgäld per kvadratmeter ljus BTA bostad och 112 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. Hänsyn ska tas till områdets förutsättningar för grundläggning.

Den årliga tomträttsavgälden i tomträttsavtalet för kommande avgäldsperioder ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att reglering av avgälden ska göras och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för området enligt detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med tomträttsupplåtelse av delar av fastigheten Orminge 1:60 får kommunen intäkter.



Kommunen föreslås stå för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga området i enlighet med principer för markprogrammet för Nacka kommun. Bolaget föreslås stå för kostnaderna för framtagande av gestaltungsprogram, underlag till tillståndsprövning och för egen personal samt för kostnader förknippade med exploateringen av kvartersmarken, såsom rivningar samt bygg- och anläggningsåtgärder. Vardera parten föreslås även stå för sina egna kostnader för projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden inom området syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplaneprogrammets mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum vilket på sikt kommer skapa tryggare miljö för de barn som får möjligheten att växa upp i Orminge. Förslag till beslut förväntas inte få särskilda konsekvenser för barn.

Bilaga

1. Avtal om tidig markreservation inklusive bilagor.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Amanda Sterner Nordin
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka