

Kommunstyrelsen

## **Principöverenskommelse och markanvisningsavtal avseende utveckling av fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11 inom stadsbyggnadsprojekt Svindersberg**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslagen principöverenskommelse mellan Kommunen och M&O Olofsson Fastigheter AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslaget markanvisningsavtal mellan Kommunen och M&O Olofsson Fastigheter AB.

### **Sammanfattning**

Förslag till principöverenskommelse och markanvisningsavtal har tagits fram för att möjliggöra prövning av ny markanvändning samt ökade byggrätter inom fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11 ("Fastigheterna") inom det pågående detaljplanarbetet för Svindersberg. M&O Olofsson är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 89:1. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 40:11.

Exploatören avser att genomföra utvecklingen inom detaljplanen tillsammans med ALM Småa Bostad AB genom ett gemensamt ägt bolag. Befintlig verksamhet inom exploatörens fastighet, en bilhandel och en bensinstation, kommer att avvecklas.

Avtalsförslagen innebär ett framtida ekonomiskt överskott till kommunen genom att exploatören erlägger köpeskilling, exploateringsersättning, bidrag till tunnelbanan och till Saltsjöbanans upphöjning samt medfinansierar "konsten att skapa stad". På den mark som kommunen anvisar till exploatören kan det uppföras både bostadsrätter och hyresrätter. I

det fall det blir hyresrätter kommer kommunen också att ha driftintäkter i form av tomträttsavgäld.

## Ärendet

I samband med planarbete för Svindersberg i Sickla har frågan om utveckling av den intilliggande fastigheten Sicklaön 89:1 uppkommit. Fastigheten ägs av M&O Olofsson Fastigheter AB (nedan ”exploatören”). Delar av marken är utarrenderad till OK-Q8 AB för en bensinstation. På grund av riskavstånd och transporter av farligt gods riskerar bensinstationen att hindra bostadsutvecklingen i delar av Sickla. Exploateringsenheten Nacka stad har under en längre tid fört en diskussion med fastighetsägaren om utveckling av dennes mark och en avetablering av bensinstationen. I samband med detta har exploitören visat intresse för att köp tillskottsmark av kommunen utmed Värmdövägen, samt att även utveckla den del av kommunens fastighet Sicklaön 40:11 som är belägen mellan exploitörens fastighet och det markområde som kommunen styrelsen den 19 juli 2017 anvisade till ALM Småa Bostad AB, KFKS 2016/288. Det område som Exploatören avser utveckla benämns nedan ”Fastigheterna”.



*Karta över området. Detaljplaneområdets ungefärliga område är markerat med blå kantfärg. Markanvisningsavtalets ungefärliga område är markerat med röd kantfärg. Principöverenskommelsens ungefärliga område är markerat med gul kantfärg. Tillskottsmarken i principöverenskommelsen är markerad med grön kantfärg. Bensinmackens placering är markerad med lila kantfärg.*

Förslag till principöverenskommelse och markanvisningsavtal har tagits fram mellan Kommunen och exploitören gällande framtida utveckling av dessa fastigheter.

Exploatören har för avsikt att i samarbete med ALM Småa Bostad AB utveckla marken med cirka 22 000 kvm ljus BTA bostäder med kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Exploatörens och ALM Småa Bostad AB:s samarbete kommer att ske genom ett gemensamt ägt bolag där båda aktörer ges inflytande i processen. Projektet kommer de facto att drivas av ALM Småa Bostad AB.

Avtalsförslagen innebär att exploatören ersätter kommunen för faktiskt arbete för genomförandesamordning, besiktning och kontroll samt för kommunens interna kostnader i samband med projektet i såväl detaljplane- som genomförandeskedet. exploatören åtar sig också att medfinansiera ”konsten att skapa stad”. Kostnaderna kommer att regleras närmare i plankostnadsavtal och exploateringsavtalet.

Avtalsförslagen innehåller också sedvanliga villkor såsom exploatörens skyldighet att vederlagsfritt upplåta nödvändiga servitut med mera, principer för avfallshantering genom anslutning till eventuell framtida sopsugsanläggning samt att parkering i första hand ska tillskapas på kvartersmak inom fastigheten. Mer om vad som regleras i respektive avtalsförslag redovisas nedan.

### **Principöverenskommelsen**

En rationell utveckling av exploatörens fastighet förutsätter att kommunal mark utmed Värmdövägen, del av fastigheten Sicklaön 40:11, regleras in i exploatörens fastighet Sicklaön 89:1. Köpeskillingen för tillskottsmarken kommer att baseras på två av varandra oberoende värderingar. Markregleringen planeras ske först när området friställts från tillfälliga etableringar för tunnelbaneutbyggnaden. Detta medför att tidpunkten för när exploatören erlägger köpeskillning för tillskottsmarken är beroende av tidplanen för tunnelbanans utbyggnad. Köpeskillingen ska erläggas i två delbetalningar med första betalning på tillträdesdagen och den sista delbetalningen 12 månader därefter. Vidare ska köpeskillingen baseras på en genomsnittsvärdesprincip vilket innebär att placeringen av de nya byggnaderna inte blir avgörande för köpeskillingen.

Exploatören ska för kommande byggrätt på egen mark enligt en genomsnittsvärdesprincip erlägga exploateringsersättning i enlighet med kommunens gällande riktlinjer för exploateringsersättning, KFKS 2018/168, det vill säga 1400 kronor/kvadratmeter per BTA. Enligt samma princip ska exploatören medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut KFKS 2014/179-219. Även dessa intäkter är fördröjda i förhållande till etableringarna för tunnelbaneutbyggnaden.

Exploatören åtar sig även att medfinansiera upphöjningen av Saltsjöbanan med 14 345 000 kronor. Medfinansieringen erläggs etappvis med första betalning ett kvartal efter lagakraftvunnen detaljplan.

Exploatören garanterar att den verksamhet som idag bedrivs inom Sicklaön 89:1 inte ska utgöra hinder för ny bebyggelse i närområdet. Exploatören förbinder sig därför att hantera det avtal om anläggningsarrende som träffats mellan Olofsson Bil AB och OK-Q8 AB (375-11-001/2).

Bebyggelsen ska följa vissa överenskomna gestaltungsprinciper som inga synliga skarvar mellan betongelementen i fasad, inga loftgångar mot Värmdövägen och att bebyggelsen ska ha höga arkitektoniska kvalitéer.

### **Markanvisningsavtalet**

Markanvisningsavtalet innebärande att exploatören, under tre år från kommunstyrelsens beslut att anta avtalet, har en option att ensam förhandla med kommunen om förvärv av den del av fastigheten Sicklaön 40:11 som markanvisningen avser.

Exploateringsenheten Nacka stad ser en direktanvisning av marken som mest lämplig i detta fall. Det är ett relativt litet markområde som ligger mellan exploatörens egen fastighet och den mark som tidigare har anvisats till ALM Småa Bostad AB.

Med rådande marknadsläge har det varit svårt att få till ett avtal där man låser uppplåtelseformen till bostadsrätter. Exploatören kommer inför antagandet av detaljplanen utifrån då rådande marknadsläge att välja uppplåtelseform för de nya bostäderna. Kommunen ser hyresrätter som ett bra alternativ då det i detaljplaneområdets närhet mestadels planeras för bostadsrätter. Huruvida markanvisningen medför en intäkt i form av köpeskilling eller tomträttsavgäld fastställs därmed inte i förslaget till markanvisningsavtal.

I det fall det blir bostadsrätter utfäster sig exploatören att betala 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 5000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler. I det fall det blir hyresrätter utfäster sig exploatören att betala en årlig tomträttsavgäld om 270 kronor per kvadratmeter ljus för BTA bostäder samt 225 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler. Detta motsvarar ett byggrättsvärde på 6000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 5000 kronor kvadratmeter ljus BTA för lokaler. Markpriserna är framtagna av auktoriserad värderare och enheten bedömer att de speglar rådande marknadsläge. De angivna beloppen är bestämda i prisläge 26 november 2018 och ska indexeras fram till tillträdesdagen.

Köpeskilling ska erläggas på tillträdesdagen (senast 30 dagar efter lagakraftvunnen detaljplan). Tidpunkter för tomträttsavgäldens erläggande kommer att fastställas i kommande tomträttsavtal och/eller sidoavtal.

Exploatören är införstådd med att kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungs punkter med beaktande av kommunens antagna stadsbyggnadsstrategi ”Fundamenta”.



Detaljplanen ska vidare utformas med hänsyn till kommunens krav på gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Utformningen ska medföra att en grönytefaktor på 0,6 uppnås.



## Ekonomiska konsekvenser

Avtalsförslagen medför i förlängningen ett överskott för Kommunen genom att exploatören erlägger köpeskilling, exploateringsersättning, medfinansiering till tunnelbanan samt bidrar ekonomiskt till upphöjningen av Saltsjöbanan. Exploatören åtar sig också att medfinansiera ”konsten att skapa stad”. I det fall det blir tomträtter kommer kommunen få intäkter i form av tomträttsavgäld.

Intäkternas storlek är beroende av upplåtelseformen. I det fall, där all planerad bostads-BTA blir bostadsrätter, beräknas inkomsterna landa strax över 190 miljoner. Skulle markanvisningen resultera i en tomträttsupplåtelse, beräknas intäkterna landa strax över 130 miljoner.

Kommunen kommer att ha framtida drift- och kapitalkostnader för blivande allmän platsmark.

## Konsekvenser för barn

Avtalsförslagen medför ett ökat antal bostäder i direkt anslutning till nya tunnelbanan vilket leder till ökad rörlighet och självständighet för barn, unga och andra personer som inte har bil och körkort. Trafiksäkerheten i området förväntas bli säkrare. En lekplats planeras i området.

## Bilagor

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse

Bilaga 2 Förslag till markanvisningsavtal

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten, Nacka stad

Fredrik Lidberg  
Projektledare  
Exploateringsenheten, Nacka stad