

2021-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/689-251

Projekt 9630

Kommunstyrelsen

## Markanvisning till Hemsö i Älta centrum avseende äldreboende och förskola

*Välfärdsfastighet*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ingår föreslaget markanvisningsavtal med Hemsö Fastighets AB för äldreboende och förskola i Älta centrum.

Beslutet villkoras av att kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår markgenomförandeavtal respektive fastighetsöverlåtelseavtal avseende del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka (kvarteret Limpan) med Hemsö Fräsen 1 AB och tilläggsavtal till tidigare ingånget avtal om överlåtelse av fastigheter till Hemsö Baggen AB, Hemsö Nacka 1 KB, Hemsö Båthöjden AB och Hemsö Nackavillan AB samt att kommunstyrelsen för egen del beslutar att Nacka kommun ingår hyresavtal avseende Ektorps skola.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Älta centrum som antogs i kommunfullmäktige den 20 oktober 2020 möjliggör välfärdslokaler i form av ett nytt äldreboende och en ny förskola på kommunal mark. Föreslagen markanvisning till Hemsö Fastighets AB infattar dessa välfärdslokaler. En förutsättning för markanvisningens fullbordande är att detaljplanen som nu är överklagad vinner laga kraft.

Markanvisningen görs i syfte att skapa en projektvolym för Hemsö i nivå med den som avtalats i det överlåtelseavtal som kommunen och Hemsö tecknade 2016. Beslutet om markanvisning villkoras av att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ingår markgenomförandeavtal respektive fastighetsöverlåtelseavtal avseende del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka (kvarteret Limpan) med Hemsö Fräsen 1 AB och tilläggsavtal till tidigare ingånget avtal om överlåtelse av fastigheter till Hemsö Baggen AB, Hemsö Nacka 1 KB, Hemsö Båthöjden AB och Hemsö Nackavillan AB samt att kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår hyresavtal avseende Ektorps skola.



Kommunen har behov av markområdet under detaljplanens genomförande och tillträde föreslås därför ske först om 4 år. Detta överensstämmer med efterfråge- och behovsprognoserna för vård- och förskolelokaler i Älta centrum som förväntas uppstå runt åren 2027-2028. Med anledning av detta föreslås det tidsbegränsade villkoret för en markanvisning på två år enligt kommunens program för markanvändning i detta fall förlängas till 4 år.

Markanvisningen till Hemsö kommer att baseras på marknadsvärderingar som tas fram inför tecknandet av kommande markgenomförande- och överlåtelseavtal. Värderingarna kommer att utgå ifrån att marken är färdig tomtmark där kommunen står för kostnaderna för utbyggnad av intilliggande allmän plats. Exploateringen till följd av markanvisningen sker på kvartersmark och innebär i övrigt inga ökade drift- och underhållskostnader på allmänna anläggningar för kommunen.

Sammanfattningsvis är följande tre ärenden, det vill säga ärendet om markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal avseende Limpan (KFKS 2018/173), ärendet om markanvisning för särskilt boende för äldre och förskola i Älta (KFKS 2015/689) samt ärendet om tillägg till fastighetsöverlåtelseavtal och ingående av nytt hyresavtal för Ektorps skola med Hemsö, ett samlat paket som har sin bakgrund i kommunens fastighetsöverlåtelseavtal.

## Ärendet

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Älta centrumkvarter den 12 oktober 2020. (Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen har dock överklagats och behandlas nu av Mark- och miljööverdomstolen.) En förutsättning för markanvisningens fullbordande är att detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen möjliggör utöver cirka 950 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål även välfärdslokaler i form av ett nytt äldreboende med cirka 55 lägenheter och en ny förskola om 6 avdelningar. Det är den kommunala marken för välfärdsändamål som nu föreslås direktanvisas till exploitören Hemsö Fastighets AB (Hemsö).

2016 överlät kommunen ett antal fastigheter till bolag inom Hemsö-koncernen. Affären innebar att kommunen hyrde tillbaka flertalet fastigheter som behövs för kommunal verksamhet. I överlåtelseavtalet utpekades tre fastigheter (Stavsborgsskolan, Ektorps skola samt Sågtorps skola) som projektfastigheter där syftet var nybyggnation eller omfattande ombyggnation. Stavsborgsskolan avropades av kommunen och nytt hyresavtal har tecknats. För de två kvarvarande fastigheterna har inget avrop gjorts. Det innebär att den projektvolym som stipulerades för Hemsö i överlåtelseavtalet inte infriats. Samtidigt är Ektorps skola i dåligt skick och åtgärder krävs för att få ändamålsändliga förskole- och skollokaler.

I syfte att skapa en projektvolym för Hemsö-koncernen i nivå med den som har avtalats i överlåtelseavtalet och därigenom skapa förutsättningar för genomförande av ett projekt avseende Ektorps skola har kommunen förhandlat fram en markanvisning rörande särskilt boende och förskola i Älta centrum. Beslutet om markanvisning villkoras av att



kommunfullmäktige beslutar att kommunen ingår markgenomförandeavtal respektive fastighetsöverlåtelseavtal avseende del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka (kvarteret Limpan) med Hemsö Fräsen 1 AB och tilläggsavtal till tidigare ingånget avtal om överlåtelse av fastigheter till Hemsö Baggen AB, Hemsö Nacka 1 KB, Hemsö Båthöjden AB och Hemsö Nackavillan AB samt att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kommunen ingår hyresavtal avseende Ektorps skola.

Markanvisningen till Hemsö baseras på marknadsvärderingar. Markområdet kommer att vara, efter lagakraftvunnen detaljplan, planlagt för ny bebyggelse omfattande bostäder eller 6250 kvadratmeter BTA förskola/äldreboende beroende på hur byggrätterna fördelas. Markanvisningen omfattar endast förskola och/eller äldreboende. Markanvisningen omfattar inte bostadsbebyggelse även om markområdet kommer att vara planlagt även för detta.

I enlighet med detaljplanen kan bebyggelsen inom markområdet komma att inrymma separat vård- och omsorgsboende, separat förskola, eller kombinerat äldreboende och förskola. Ett kombinerat äldreboende och förskola kan bli aktuellt om behoven av förskola och äldreboende visar sig uppstå samtidigt. Att integrera verksamheterna inom samma byggnad skulle kunna innebära ett effektivt nyttjande av mark- och lokalytor och samtidigt skapa positiva synergieffekter verksamheterna emellan. Kommunen avgör inför tecknande av markgenomförande- och överlåtelseavtal vilken typ av bebyggelse som ska utgöra underlag för markförsäljningen. I det fall behovet av välfärdslokaler aldrig uppstår återgår markanvisningen till kommunen.

Kommunens behov av markområdet såsom etableringsyta och upplagsplats under detaljplanens genomförande är stor och eftersom behovet av äldreboende och förskola i Älta centrum enligt kommunens behovsprognoser ser ut att uppstå först runt åren 2027-2028 föreslås tillträde till marken ske som tidigast om fyra år.

Med anledning av detta föreslås villkoret att tidsbegränsa markanvisningen till två år enligt kommunens program för markanvändning att frångås. Avtalet ska istället gälla i fyra år. Markanvisningsavtalet kan därefter förlängas i enlighet med markprogrammet. Exakt tillträdesdag kommer att regleras i överlåtelse- och markgenomförandeavtal som kommer att utgå ifrån de senaste uppdaterade behovsanalyserna och genomförandetidplanen.

Föreslaget markanvisningsavtal innehåller i övrigt i huvudsak sedvanliga avtalsvillkor som följer av kommunens program för markanvändning och lyfter fram vad som ska regleras i kommande markgenomförande- och överlåtelseavtal. Exempelvis regleras att kommunen kan komma att ställa krav på miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen samt att kommunen ska erbjudas att vara förstahandshyresgäst i lokalerna om kommunen så önskar.

Hemsö är i övrigt införstådd med att kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material. Hemsö har också frivilligt åtagit sig att uppfylla krav som ställs i dokumentet "Grönnytefaktor – Nacka stad" (Grönnytefaktorn) från oktober 2019 och har frivilligt åtagit sig att medfinansiera arbetet med Konsten att skapa stad.



## Ekonomiska konsekvenser

Markpriset kommer att fastställas genom två oberoende värderingar som tas fram inför tecknandet av markgenomförande- och överlåtelseavtalet. Värderingarna kommer att utgå ifrån att marken är färdig tomtmark varför ingen exploateringsersättning kommer att utgå. Hemsö ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken och kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av omkringliggande allmän plats.

Exploateringen till följd av markanvisningen sker på kvartersmark och innebär inga ökade drift- och underhållskostnader på allmänna anläggningar för kommunen.

## Konsekvenser för barn

Markanvisningsavtalet bedöms ha positiva konsekvenser för barn då det möjliggör för fler förskoleplatser när behov av detta uppstår. I det fall förskola och äldreboende integreras skapas också positiva synergieffekter mellan barn och gamla.

## Bilagor

Markanvisningsavtalet  
Karta över markområdet  
Grönytefaktor

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Helena Fältén  
Projektchef  
Exploateringsenheten Nacka

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning