

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tilläggsavtal 2 till avtal om överlåtelse av fastigheten Nacka Älta 10:86

Uppförande av bostäder genom byggemenskap

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal 2 till avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 och tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal med Equator Fastighetsutveckling AB (org.nr. 559055–2674).

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av delegationspunkt 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunen ingick den 4 februari 2020 avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 med Equator Fastighetsutveckling AB. På fastigheten avses uppföras bostäder i form av en byggemenskap vars syfte är att de boende utifrån sina egna ambitioner och förutsättningar får vara med och påverka bostadens utformning och pris, istället för att priset frambringas av marknaden.

Kommunen och bolaget ingick den 19 maj 2021 ett tilläggsavtal till fastighetöverlåtelseavtalet. Tilläggsavtalet reglerade bland annat en förändring av byggemenskapens ägande och framflyttade tidsfrister till följd av försening i projektet.

Bolaget har erhållit bygglov för planerad bebyggelse enligt fastighetsöverlåtelseavtalet och gällande detaljplan. Bygglovets har dock överklagats och handläggs nu i mark- och miljödomstolen. Projektet har därmed försenats med följd att byggnationen inte kan påbörjas. Ett eventuellt överklagande till mark- och miljööverdomstolen kan komma att försena projektet ytterligare. Ett förslag till tilläggsavtal mellan parterna har därför tagits fram enligt vilket tillträdesdagen föreslås skjutas fram till som tidigast den 1 mars 2022 och senast den 31 december 2022.

Kommunens ekonomi påverkas inte av förändringen i förslaget tilläggsavtal på annat sätt än att erläggande av köpeskillingen sker vid senare tillfälle.

Ärendet

Kommunen ingick den 4 februari 2020 avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 med Equator Fastighetsutveckling AB (bolaget). Avsikten var att bolaget tillsammans med de boende skulle skapa ett aktiebolag, projektbolaget, i vilket de gemensamt skulle planera, handla upp och låta uppföra bostäder på fastigheten, i form av en byggemenskap.

Grundtanken med en byggemenskap är att de boende utifrån sina egna ambitioner och förutsättningar får vara med och påverka bostadens utformning och pris, istället för att priset blir frambringat av marknaden. Detta går i linje med kommunens vision om öppenhet och mångfald och leder till ett mer varierat stadsbyggande då brukarna har möjlighet att i tidigt skede komma in och påverka utformning av den egna bostaden.

Kommunen och bolaget ingick den 19 maj 2021 ett tilläggsavtal till fastighetsoverlåtelseavtalet. Anledningen var att bolaget hade haft svårigheter att erhålla finansiering för byggemenskapen i den form som fastighetsöverlåtelseavtalet föreskrev. I tilläggsavtalet reglerades därför en ändring av byggemenskapens ägande så att projektbolaget under projektets uppförande ska ägas fullt ut av bolaget. På grund av förseningarna flyttades även tidsfrister såsom exempelvis tillträdesdagen fram och vitesklausuler ändrades för att bland annat säkerställa bostadsdeltagarnas inflytande och medbestämmande.

Enligt tilläggsavtalet ska bolaget ha tecknat bokningsavtal med minst 75 procent av bostadsdeltagarna som ska ingå i byggemenskapen. Bolaget har tecknat bokningsavtal med de boende och fram till dags dato har 5 av 6 boende tecknat fastighetsöverlåtelseavtal samt tilläggsavtal med bolaget. Av avtalen framgår att de boende har inflytande och bestämmanderätt kring utformning av det egna boendet samt gemensamma funktioner.

Bolaget har ansökt och erhållit bygglov för planerad bebyggelse enligt fastighetsöverlåtelseavtal och gällande detaljplan. Kommunens beslut om beviljat bygglov har överklagats till länsstyrelsen som fastställde bygglovet. Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till mark- och miljödomstolen som nu handlägger överklagandet. Mark- och miljödomstolens avgörande är beräknat till mellan mars-maj 2022. Om det avgörandet i sin tur överklagas till mark- och miljööverdomstolen blir processen ännu längre, men beräknas bli klar innan året är slut. Projektet är därmed försenat och bolagets finansiering med byggkreditiv är beroende av bygglovet.

Med anledning av förseningen genomfördes inte det planerade tillträdet i augusti 2021 efter önskemål från bolaget. På grund härav och då tillträdesdagen enligt tidigare avtal har passerat har ett förslag till tilläggsavtal tagits fram. I förslaget tilläggsavtal föreslås tillträdesdagen flyttas fram till som tidigast den 1 mars 2022 och som senast den 31



december 2022. Bolaget avser att påbörja byggnationen så snart bygglov erhållits för uppfyllelse av de avtal som finns med kommunen och de boende som ingår i byggemenskapen.

Kommunen står inga ekonomiska risker till följd av föreslaget tilläggsavtal. Bolaget ska, i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet, på tillträdesdagen betala marknadsmässigt pris för fastigheten vilket har fastslagits till 11 000 000 kronor utifrån två oberoende värderingar.

Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelsen av fastigheten Nacka Älta 10:86 innebär en intäkt till kommunen om 11 000 000 kronor, men tidpunkten för erläggande kommer att senareläggas. Inga allmänna anläggningar kommer att byggas i och med försäljningen.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Föreslaget Tilläggsavtal 2 till avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 och tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal |
| Bilaga 2 | Tilläggsavtal till avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 |
| Bilaga 3 | Avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 |

Jonas Nylander
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Ulrika Vikström
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka