

Tilläggsavtal till ramavtal för Älta centrum och markanvisning för förskola inom Älta 10:1

För stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till ramavtal för Älta centrum och markanvisning för förskola inom Älta 10:1 avseende stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö, 93103004, med Wallenstam AB enligt bilaga 1 till detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

Ett tilläggsavtal till Ramavtal för Älta centrum från år 2015 föreslås ingås med Wallenstam AB inom stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö där en detaljplan för 325-450 bostäder och en förskola är under framtagande. Tilläggsavtalet reglerar en direktanvisning av mark för förskola inom kommunens fastighet Älta 10:1 och ger Wallenstam AB möjlighet att planera och uppföra en friliggande förskola. Verksamheten avses bedrivas av en privat förskoleaktör. Tilläggsavtalet reglerar även principer för att fastställa marknadsvärdena för övriga marköverlåtelser som kommer ske i samband med detaljplanens genomförande.

Marknadsvärdet för mark för förskola kommer att fastställas genom att ta in en värdering i samband med detaljplanens antagande och markgenomförandeavtalets tecknande.

Ärendet

Bakgrund

Älta centrum är ett av kommunens lokala centrum som utvecklas och förtäts. Ett planprogram för området antogs år 2015, där stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö representerar två av de föreslagna etapperna för utbyggnad inom programmet (etapp D och H). Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015, § 321, att ingå ramavtal med Wallenstam AB, nedan Wallenstam, angående utvecklingen av planprogramområdet Älta centrum. I ramavtalet regleras bland annat principer för marköverlåtelser, ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar och kommunens åtagande att anvisa 50% av framtida byggrätter på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam.

En startpromemoria för Sydvästra Stensö antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 18 februari 2020, § 22, där det framgår att den nya detaljplanen ska pröva bebyggelse för 325-450 bostäder och en förskola. I samband med detta ingicks även ett detaljplaneavtal med Wallenstam som äger två fastigheter inom planområdet. År 2022 anvisade kommunen mark för bostäder inom den angränsande fastigheten Älta 10:1 till Titania Holding AB efter en markanvisningstävling. Projektet arbetar nu aktivt med båda aktörerna för att presentera ett samrådsförslag till detaljplan under slutet av 2023. Antagande av detaljplanen planeras till våren 2025.

Till följd av den nya detaljplanen kommer mark att behöva överföras mellan Wallenstams och kommunens fastigheter och en markanvisning görs för ny friliggande förskola. För att reglera principer för detta har ett tilläggsavtal till ramavtal för Älta centrum och markanvisning av förskola tagits fram. Inför antagande av detaljplanen kommer exploateringsavtal samt separat markgenomförandeavtal att tecknas för den privatägda marken respektive den kommunala marken för förskolan.

Ett inriktningsbeslut för utökad budget inom stadsbyggnadsprojektet fattades av kommunstyrelsen den 5 december 2022, § 316. Den aktuella budgeten visar ett netto på -14 miljoner kronor, där markförsäljning dock inte ingår. Stadsbyggnadsprojektet förväntas inklusive markförsäljning gå med positivt resultat.

Tilläggsavtal till ramavtal för Älta centrum

Principer för marköverföringar

Föreslaget tilläggsavtal hanterar principerna för hur värdet på marken ska fastställas vid framtida marköverföringar mellan kommunen och Wallenstam. Marköverföringarnas omfattning och dess värde ska bestämmas i samband med detaljplanens antagande och tecknande av exploateringsavtal som med dagens tidplan är förväntat under kvartal 2, 2025.

Bostäder och allmän platsmark ska överlåtas mellan Wallenstam och kommunen till marknadsmässig ersättning enligt ramavtalet för Älta centrum. I tilläggsavtalet regleras att markvärdet för bostäder och allmän platsmark ska fastställas i exploateringsavtalet genom att gemensamt ta in tre oberoende värderingar utförda av tre separata auktoriserade värderare. Marknadsvärdet ska sedan bestämmas som ett genomsnitt av de tre värderingarna. Ersättningen ska baseras på ett byggrättsvärde i kronor per kvm ljus BTA för bostäder som ska upplåtas som hyresrätter.

Markanvisning av förskola

I föreslaget tilläggsavtal regleras en markanvisning av den kommunala mark som ska nyttjas för förskola inom detaljplanen. Marken som är planerad att inrymma förskolan är

idag en del av kommunens fastighet Älta 10:1 och Wallenstams fastighet Älta 24:2, men kommer efter genomförandet av detaljplanen bilda en separat fastighet. Genom markanvisningen tar Wallenstam ansvar för planering och uppförande av förskolan. Förskolan är en friliggande byggnad i den sydvästra delen av planområdet och avses bedrivas av en privat aktör. Avtalet specificerar att förskolan ska dimensioneras för minst 110 barn. Byggnadens yta ska vara minst 10 kvm BTA per barn och ha en friyta utomhus om minst 18 kvm per barn.

En oberoende värdering av marken som ska nyttjas för förskola utfördes i december 2022. Byggrättsvärdet för förskolan bedömdes då till 2 000 kronor per kvm ljus BTA. För att säkerställa marknadsvärdet vid överlåtelse ska en ny värdering tas in i samband med detaljplanens antagande och tecknandet av markgenomförandavtal.

Förskolan inom Sydvästra Stensö är ett avsteg från det ursprungliga förslaget i planprogrammet för Ältas nya centrum. Planprogrammet föreslår fyra nya förskolor i Älta inom olika etapper. På grund av osäkerheter kring genomförbarheten i föreslagna områdena har kommunen valt att pröva möjligheten av en förskola inom Sydvästra Stensö genom en direktanvisning. Direktanvisningen motiveras av förskoletomtens position i direkt anslutning till Wallenstams fastigheter och planerade exploateringsområde. Kommunen ser även fördelar med samordning under utbyggnad. Förskolan anses vara av allmänt intresse och det är nödvändigt att den färdigställs i takt med bostadsutvecklingen. Kommunen har även satt specifika krav på projektet på grund av dess läge och storlek. Det anses även positivt att Wallenstam tar ansvaret för att en förskola byggs då deras exploatering i Älta programområde genererar ett ökat behov av förskoleplatser.

Övriga villkor

Inom tilläggsavtalet uttrycks även att kommunen och Wallenstam har en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen.

Ekonomiska konsekvenser

För mark för förskola ska Wallenstam erlagga marknadsmässig ersättning. Marken värderades till 2 000 kronor per kvm ljus BTA i december 2022. För att säkerställa marknadsvärdet vid överlåtelse ska en ny värdering tas in i samband med detaljplanens antagande och tecknandet av markgenomförandavtal.

För överlåtelse av tilläggsmark för bostadskvarter ska Wallenstam erlagga marknadsmässig ersättning. Ersättningen ska bestämmas genom oberoende värderingar inför exploateringsavtalets tecknande. Ersättningen ska baseras på antalet kvm ljus BTA som tillåts inom området enligt detaljplanen.

Mark för allmänna anläggningar ska överlätas till kommunen för marknadsmässig ersättning enligt ramavtalet för Älta centrum. Ersättningen ska bestämmas inför exploateringsavtalets tecknande genom oberoende värderingar.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms ge positiva konsekvenser för barn genom att utöka antalet förskoleplatser i området.

Kommunens krav på friyta om 18 kvm per barn utomhus är ett avsteg från Boverkets rekommendationer om 40 kvm per barn. I samband med planeringen av området har flera åtgärder vidtagits för att möjliggöra så stor friyta som möjligt på platsen, exempelvis föreslås att ingen parkering för personal anordnas inom förskoletomten. På grund av dessa åtgärder, den stadsmässiga struktur som byggs i Älta och förskolans placering i direkt närhet till både park och naturmark bedöms avsteget som rimligt.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till Tilläggsavtal till ramavtal för Älta centrum och Markanvisning av förskola inom Älta 10:1

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Hedda Magnusson
Projektledare
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef Södra Nacka
Exploateringsenheten