

2023-11-10
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS-2022-01174

Tilläggsavtal till markgenomförandeavtal avseende kvarter 6 för Älta centrumkvarter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå förslaget tilläggsavtal till markgenomförandeavtal för Älta centrumkvarter och förslaget överlåtelseavtal med Wallenstam Fastigheter 296 AB, i enlighet med bilaga 1 och 2 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 10 november 2023.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott enligt punkten 10.6 i kommunstyrelsens delegationsordning

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun beslutande att ingå ett markgenomförandeavtal med tillhörande överlåtelseavtal med Wallenstam Fastigheter 296 AB för kvarter 6 inom detaljplanen för Älta centrumkvarter den 17 oktober 2022. Tillträdet till fastigheten var satt till den 31 augusti 2023 under förutsättning att befintliga ledningar inom fastigheten var tagna ur drift och borttagna. Kommunens arbeten har en förskjuten tidplan och ledningarna har inte kunnat tas bort inom angiven tidsram.

Förslaget tillägg till markgenomförandeavtalet och överlåtelseavtal justerar tillträdesdagen till fastigheten, samt att betalning av köpeskillingen sker vid två tillfällen, 90 procent av köpeskillingen den 15 december 2024 och 10 procent av köpeskillingen den 15 december 2026. Detta innebär att kommunen kommer att erhålla köpeskillingen uppdelat vid två tillfällen och inte under år 2023 liksom tidigare prognosticerat.

Ärendet

En ny detaljplan, KFKS 2016-440, för Älta centrumkvarter antogs av kommunfullmäktige den 12 oktober 2020. Detaljplanen vann laga kraft den 6 oktober 2021. Planen omfattar åtta tillkommande kvarter för bostadsändamål, centrumverksamhet, förskola och äldreboende. Markgenomförandeavtal, inklusive överlåtelseavtal, med Wallenstam Fastigheter 296 AB, nedan Wallenstam, för fastigheten Älta 69:4, kvarter 6 i detaljplanen, beslutades att ingås av kommunfullmäktige den 17 oktober 2022, KFKS 2022-1174.

Markgenomförandeavtalet

Markgenomförandeavtalet avseende kvarter 6 reglerar förutsättningarna för genomförandet av byggnationen samt frågor om tillträde till fastigheten. Tillträdesdagen i markgenomförandeavtalet var satt till den 31 augusti 2023 förutsatt att befintliga ledningar inom fastigheten är tagna ur drift och borttagna, eller den dag som parterna skriftligen kommer överens om. Markgenomförandeavtalet och överlåtelseavtalet reglerar också att köpeskillingen ska vara erlagd vid tillträdesdagen.

Bolaget har genom markgenomförandeavtalet en byggnadsskyldighet och vite kan utgå i förhållande till tidplan och utförande. Det regleras bland annat att bolaget inom två år från tillträdesdagen till fastigheten ska ha erhållit startbesked och inom fyra år från startbesked ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom fastigheten.

Bolaget har i samband med tecknandet av markgenomförandeavtalet och överlåtelseavtalet ställt en ovillkorlig moderbolagsborgen till kommunen uppgående till 16 850 000 kr vilket motsvarar 10 procent av en preliminär köpeskillning. Borgensåtagandet innebär att kommunen vid första skriftliga anfordran har rätt att erhålla ovan angivna belopp, borgensåtagandet är giltigt till den dag Wallenstam erlagt köpeskillning enligt överlåtelseavtalet.

Pågående arbeten inom fastigheten

Under utbyggnaden av de allmänna anläggningarna har det blivit en förskjutning av tidplanen beroende på arbeten med ledningar i och vid Ältavägen. Arbetena på Ältavägen har inte kunnat påbörjas tidigare då TA-plan och startbesked erhöles från Trafikverket först den 22 september 2023. Detta beror på att två genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket inte var tecknade när entreprenadarbetena påbörjades samt andra orsaker under pågående entreprenad.

Ovan har medfört att de befintliga ledningarna inom kvarter 6 inte har kunnat bli tagna ur drift och borttagna enligt ursprunglig tidplan. Ledningarna beräknas vara tagna ur drift och borttagna senast den 2 maj 2024, förutom en befintlig dagvattenledning som Wallenstam vill utnyttja fram till att de börjar med utbyggnaden av kvarter 2 inom Älta centrumkvarter.

Tillägg till markgenomförandeavtalet

I markgenomförandeavtalet var tillträdesdatumet fastställt till den 31 augusti 2023, parterna har dock enligt avtalet möjlighet att skriftligen komma överens om att justera tillträdesdagen. Kommunens ledningsarbeten beräknas vara färdigställda till den 2 maj 2024. I tilläggsavtalet föreslås tillträde till marken dock fastställas till den 15 december 2024. Detta beror på aktuellt marknads- och omvärldsläge. Om det finns förutsättningar för byggstart kan Wallenstam tillträda fastigheten tidigare, med en månads varsel.

Byggnadsskyldigheten i markgenomförandeavtalet justeras så att tidpunkten för vite utgår från den 2 maj 2024.

På grund av ökade kapitalkostnader har Wallenstam önskat att en del av köpeskillingen erläggs senare än vid tillträdesdagen. På tillträdesdagen ska 90 procent av köpeskillingen erläggas. Resterande 10 procent av köpeskillingen betalas senast två år efter tillträdesdagen, oaktat när byggstart sker. Detta regleras i ett nytt överlåtelseavtal som ersätter det tidigare. Som säkerhet för full betalning har en moderbolagsborgen ställts ut, vilket kommer ersätta den tidigare när detta beslut vunnit laga kraft och gäller fram till dess att hela köpeskillingen har erlagts.

Ekonomiska konsekvenser

Justeringen av tillträdesdagen påverkar kommunens likviditet för året 2023. Då index för markpriset fortsätter löpa kommer den slutgiltiga köpeskillingen fastställas i samband med tillträdesdagen. Inom processen för kommunens ekonomiska planering har man tagit hänsyn till att del av köpeskillingen erläggs 2024 istället för 2023 liksom tidigare prognosticerat. 90 procent av köpeskillingen erläggs år 2024 och resterande 10 procent av köpeskillingen erläggs år 2026 enligt ovan.

Konsekvenser för barn

En konsekvens av det senarelagda tillträdet är att barns närmiljö påverkas genom att bostäder inom kvarter 6, samt anslutande allmänna anläggningar, kommer att färdigställas senare än planerat.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 november 2023

Bilaga 1 – Tilläggsavtal till markgenomförandeavtal

Bilaga 2 – Överlåtelseavtal

Bilaga 3 – Moderbolagsborgen

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef
Exploateringsenheten