

20170301

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305-268

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal med Botrygg Förvaltningsfastigheter AB i Nya gatan område 3 och 6, del av fastigheten Sicklaön 134:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget Markanvisningsavtal med Botrygg Förvaltningsfastigheter AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1.

Sammanfattning

Exploateringsenheten anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (Botrygg) var en av vinnarna i denna tävling och vann område 3 och 6. Område 3 möjliggör för en byggrätt om 6 100 BTA (bruttoarea) bostäder och 1 200 BTA lokaler medan område 6 möjliggör för cirka 5 700 BTA bostäder och 1 000 BTA lokaler.

Botrygg har lämnat de högsta anbuden per delområde och har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §209. Bolaget föreslås att teckna ett Markanvisningsavtal och ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om 18 000 kr per ljus BTA bostad (bruttoarea som avses för bostadsändamål enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet) för område 3 och 18 000 kr per ljus BTA bostad för område 6. Bolaget ska erlægga en köpeskilling om 2 800 kr per ljus BTA lokal.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott,



skolor och handel. Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Exploateringsenheten anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka. Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform inom anbudsområde 3 och 6. Kommunfullmäktige beslutade att högst pris per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Arbetet med detaljplanen påbörjades direkt efter tilldelningsbeslut tillsammans med de utvalda byggherrarna och detaljplanen var på samråd fjärde kvartalet 2016.

Det politiska antagandet av markanvisningsavtalet har dröjt då kommunen efter tilldelningsbeslut arbetat fram ett antal avgörande styrdokument för markanvisning, såsom Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandeavtal och Grönytefaktor som har arbetats in eller beaktats i markanvisningsavtalet. Detta gör att markanvisningsavtalet också skiljer sig från den mall som fanns med som underlag inför markanvisning vid kommunfullmäktiges beslut 17 april 2015. Avtalsförhandlingen påbörjades efter tilldelningsbeslut och har även lett till ett antal andra förtydliganden gällande definitioner samt marknadsanpassningar av de ekonomiska säkerheter som omfattas av markanvisningsavtalet.



Bilden ovan redovisar anbudsområde 3-6 inom fastigheten Sicklaön 134:1

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.



Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Botrygg för anbudsområde 3 och 6 där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen. Planavtal har tecknats med exploatören för att finansiera framställandet av detaljplanen. Erlagda planavgifter kommer vid slutfört förvärv att avräknas köpeskillingen. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och exploatörerna ingå markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal, samt erlagga handpenning. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtalet varefter kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser, ingår avtalet genom att skriva under det. I det fall exploatören inte visat intresse av att delta i planprocessen och saknar förmåga att genomföra projektet förfaller optionen och kommunen kan då tilldela marken till någon annan.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån Botryggs anbud kan köpeskillingen för båda markområdena uppgå till cirka 210 till 260 miljoner kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 11 800 kvm ljus BTA bostad. Slutgiltig köpeskillning för varje markområde kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i markanvisningsavtalen. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig byggrätt kommer att fastställas i den detaljplan som antas för området.

Utgifter

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen. Exploateringsenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.



Bilagor

1. Markanvisningsavtal Nya gatan, område 4
2. Markanvisningsavtal Nya gatan, område 5
3. Bolagets tilldelade Område 4
4. Bolagets tilldelade Område 5
5. Bolagets anbud 4 till markanvisningstävling
6. Bolagets anbud 5 till markanvisningstävling
7. Mall till Markgenomförandeavtal
8. Mall till Överlåtelseavtal
9. Fundamenta
10. Situationsplan, tillgänglighet och höjder Nya Gatan
11. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandeavtal
12. Geo- och miljötekniskt PM
13. Tidplan för detaljplanarbetet
14. Definition av ljus bruttoarea
15. Anbudsunderlag

Bilaga 7-15 avser båda anbudsområdena.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten