



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

2024-11-13
KS/2024:427

Markanvisning till Resona Utveckling AB avseende del av fastigheterna Järva 4:9 och Järva 4:11 samt planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar för sin del föreliggande markanvisningsavtal för cirka 160-240 nya hyreslägenheter till Resona Utveckling AB inom del av fastigheterna Järva 4:9 och Järva 4:11 samt ger byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med markanvisningsavtalet och denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Ärendet avser en markanvisning till Resona Utveckling AB, nedan kallad byggaktören, för cirka 160–240 nya bostäder inom del av fastigheterna Järva 4:9 och del av Järva 4:11. Marken ska upplåtas med tomträtt enligt stadens riktlinjer för tomträttsupplåtelse och lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Platsen som avses utvecklas ligger invid Regementsgatan och Ulriksdals idrottsplats i Ritorp. Byggaktören har under en tid haft dialog med förvaltningen om att få utveckla bostäder på platsen då den anses lämplig för ett nytt projekt när förskolan Borgens verksamhet flyttar. Förslaget som byggaktören presenterat innebär att cirka 200 hyresrätter kan tillskapas. Fokus ska ligga på miljöer för barnfamiljer, minst 25 % av lägenheterna ska vara 4 rum och kök eller större samt att byggnation ska ske med trästomme eller andra minst lika klimatsmarta material. Dessutom åtar sig byggaktören att inhysa en förskola om minst sex avdelningar i den nya bebyggelsen om staden så begär.

Med bakgrund mot ovan har förvaltningen och byggaktören tagit fram ett markanvisningsavtal för att reglera det fortsatta samarbetet. Markanvisningen omfattar cirka 16 000 – 24 000 kvm ljus BTA och marken ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden bestäms utifrån marknadsvärdet 13 500 kronor per kvm ljus BTA vilket omräknat med stadens tomträttsmodell ger ungefärliga årliga avgäldsintäkter på nästan 5,7 miljoner kronor. Marknadsvärdet indexeras med mäklarprisindex fram till tillträde av marken.

Byggaktören bekostar samtliga utrednings- och projekteringskostnader för såväl kvartersmarken som allmän plats. Staden ansvarar för byggande av allmän plats och byggaktören bekostar de åtgärder som föranleds av projektet genom att erlagga exploateringsbidrag. Staden ansvarar för att befintliga byggnader är tomställda innan detaljplanen antas och bekostar sedan rivning av desamma. Markanvisningsavtalet gäller under två år och ska vid detaljplanens antagande ersättas av en överenskommelse om exploatering.

Förvaltningen ser positivt på projektet som bidrar till att tillskapa cirka 200 nya hyresrätter, bidrar till målet om hus med trästomme eller motsvarande och ger möjlighet till en ny förskola samt bidrar med att fler större lägenheter byggs.



Handlingar

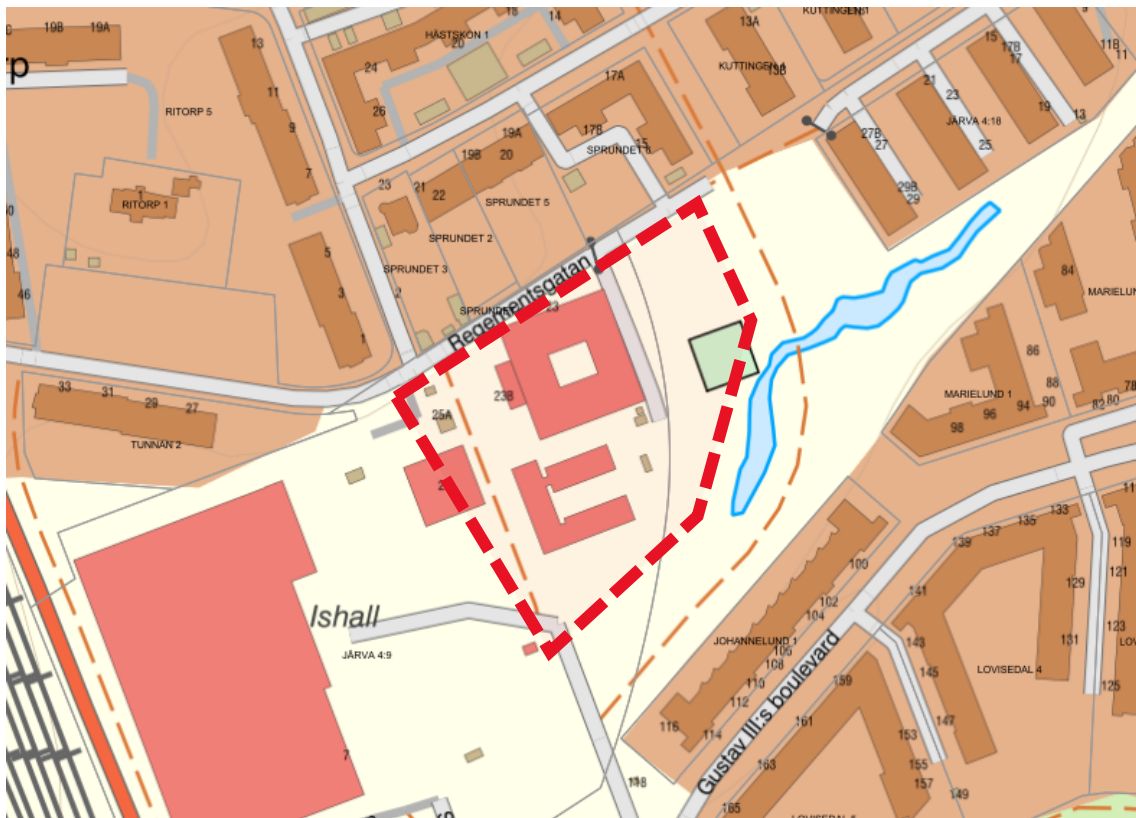
- Markanvisningsavtal inkl. Bilaga 1.

Alessandra Wallman
Stadsdirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsförvaltningschef

Beslutet expedieras till:
Byggnadsnämnden

Bakgrund



Markområdet som avses markanvisas är ungefärligt markerat med röd streckade linjer.

Området som är aktuellt för markanvisning och planläggning ligger intill Regementsgatan och Ulriksdals IP i Ritorp. Fastigheterna som berörs är del av stadens fastigheter Järva 4:9 och Järva 4:11. På platsen finns idag del av Fröfjärdsparken samt förskolan Borgen vars verksamhet kommer att flytta när det tillfälliga bygglov för verksamheten löper ut sommaren 2025.

Platsen inramas av äldre lägre byggnader i norr, idrottsplatsen med det nybyggda kvarteret Poolen i väst samt av något nyare högre bebyggelse från öst och söder. Utmed området löper Råstaån som leds ut från kulvert under spårområdet i höjd med den befintliga förskolan. Området är bullerutsatt av den intilliggande järnvägen vilket kommer kräva vidare utredning hur det kan



hanteras. En annan förutsättning som begränsar markområdet är att det finns en utpekad spårreservat för ny tvärbana som tangerar området i nordost.

Byggaktören har presenterat en idé som uppgår till cirka 16 000 - 24 000 kvm ljus BTA ny bebyggelse vilket bedöms motsvara cirka 160 – 240 nya lägenheter. Det är i detta tidiga skede, på grund av bland annat spårreservat, kulvertar med mera svårt att bedöma hur mycket byggrätt som kan tillskapas på platsen och markanvisningen gäller därför ett intervall. Byggnationen planeras ske med trästomme eller andra minst lika klimatsmarta material samt att byggaktören har åtagit sig att inrymma en förskola om minst sex avdelningar om staden ser att det finns behov av det. Projektet ska ha fokus på att skapa bra miljöer för barnfamiljer där de gröna värdena och lekmiljöerna som finns på platsen tillvaratas.

Byggaktören, Resona, är ett fastighetsbolag som utvecklar, bygger och förvaltar en mix av bostadsrätter och hyresrätter och har en projektportfölj som omfattar cirka 3 500 bostäder. I Solna stad har byggaktören ett pågående projekt, Brf Äventyret i Järvastaden, samt ett tidigare färdigställt ett radhusprojekt, Trädgårdsbacken om 34 enheter, även det i Järvastaden.

Förslaget

Med bakgrund mot ovan har förvaltningen och byggaktören tagit fram ett markanvisningsavtal för att reglera det fortsatta samarbetet. Markanvisningen omfattar cirka 16 000 – 24 000 kvm ljus BTA och marken ska upplåtas med tomträtt. Marknadsvärdet som avgälden bestäms utifrån är värderat till 13 500 kronor per kvm ljus BTA vilket omräknat med stadens tomträttsmodell ger ungefärliga årliga avgäldsintäkter på nästan 5,7 miljoner kronor. Marknadsvärdet indexerar med mäklarprisindex fram till tillträde av marken. Marknadsvärdet för bottenvåningslokaler har bestämts till 4 500 kronor per BTA.

Vidare har byggaktören åtagit sig att bygga minst 25 % av lägenheter som fyror och femmor samt att husen ska uppföras med trästomme eller med material som har minst lika låg miljöpåverkan. Staden ansvarar för att befintliga byggnader är tomställda innan detaljplanen antas och bekostar sedan rivning av desamma.

Byggaktören bekostar samtliga utrednings- och projekteringskostnader för såväl kvartersmarken som allmän plats. Staden ansvarar för byggande av allmän plats och byggaktören bekostar de åtgärder som föranleds av projektet genom att erlagga exploateringsbidrag. Byggaktören ansvarar även för och bekostar anslutningsavgifter. Avtalet gäller under två år och ska vid detaljplanens antagande ersättas av en överenskommelse om exploatering.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på projektet som kan bidra till att tillskapa cirka 200 nya hyresrätter i flerbostadshus och en ny förskola. En fjärdedel av lägenheterna ska vara fyra rum och kök eller större, vilket skapar variation i utbud av lägenhetsstorlekar. Projektet kommer kunna tillföra trygghet och skapa aktivitet på platsen efter att den befintliga förskoleverksamheten upphör.

I det kommande planarbetet blir det viktigt att utreda hur bra boendemiljöer kan tillskapas med hänsyn till de begränsningar som finns i området i form av bland annat buller, spårreservat med mera. Inom ramen för planarbetet blir det även viktigt att studera kopplingar och friytor i området. Genom löpande tomträttsavgälder kommer staden erhålla nästan 5,7 miljoner kronor



årligen i avgäldsintäkter givet att projektvolymen om cirka 20 000 kvm ljus BTA kan åstadkommas.

Mellan Solna kommun (org. nr. 212000-0183), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Staden**, och Resona Utveckling AB (org. nr. 559124-2697), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5 nedan träffats följande

Markanvisningsavtal för del av fastigheterna Järva 4:9 och del av Järva 4:11

§ 1

MARKANVISNING

Staden är lagfaren ägare av fastigheterna Järva 4:9 och 4:11 inom stadsdelen Ritorp. De delar av fastigheterna som nu är föremål för utveckling benämns nedan Markområdet. Markområdets geografiska läge framgår av bifogad karta, Bilaga 1.

Kommunstyrelsen beslutade denna dag att anvisa Markområdet till Bolaget. Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från kommunstyrelsens beslut om markanvisning, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsupplåtelse för Markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att Markområdet planläggs för ny bebyggelse med ca 160 – 240 ekvivalenta bostadslägenheter omfattande ca 16 000 – 24 000 m² ljus BTA med lokaler i bottenplan.

Bolaget är införstådd med att Staden kommer ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material.

I Solna finns idag ett behov av större lägenheter. Parterna är överens om att den nya bostadsbebyggelsen inom Markområdet skall innehålla en jämn fördelning av olika lägenhetsstorlekar, där minst 15 % av de nya lägenheterna skall vara fyra rum och kök och 10 % av de nya lägenheterna skall ha omfattningen 5 rum och kök. En viss andel av lägenheterna med 4 rum och kök ska ha en boendeyta på 100 kvm eller större och en viss andel av lägenheterna med 5 rum och kök ska ha en boendeyta på 110 kvm eller större.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall, på de villkor som framgår av § 4.7 nedan, upplåtas med tomträtt till Bolaget enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bolaget skall, om Staden så begär, i den nya bebyggelsen inrymma LSS-lägenheter, sociala lägenheter eller motsvarande typ av boende, enligt Stadens anvisningar.
- Speciallägenheter och lokaler inom Markområdet skall, om Staden så begär, upplåtas till Staden, eller till en tredje part som Staden utser.

- Parkering skall i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom avtal mellan Bolaget och annan fastighetsägare.
- Bolaget är medveten om att Staden kan komma att ställa krav på att Markområdet skall försörjas med mobil eller stationär sopsug i enskild regi.
- Bolaget skall, om Staden så begär, i den nya bebyggelsen inrymma en förskola med plats för minst sex avdelningar.
- Parterna ska verka för att bostadsbebyggelsen uppförs med trästomme eller andra klimatsmarta material med lika låga utsläpp.
- Bolaget är medvetet om att allmänna anläggningar som till exempel elnätstation kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- Bolaget åtar sig att under detaljplanarbetet och efterföljande exploatering förhålla sig till och följa Solna stads dokument:
 - o På väg mot ett hållbart Solna, se Bilaga 2.
 - o Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad med tillhörande checklista, se Bilaga 3.
 - o Arkitekturprogram Solna stad, se Bilaga 4.
 - o Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän plats, se Bilaga 5.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2 ovan, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om samhällsbyggnadsförvaltningen så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Förvaltningen utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med förvaltningen utse kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

Bolaget är medveten om att planenheten kan begära att ett gestaltungsprogram för Markområdet och omgivande allmän plats skall tas fram.

§ 4

EKONOMI, ANSVARFÖRDELNING MM

4.1. Utrednings- och projekteringsfasen

Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa överenskommelse om exploatering enligt § 4.6 nedan.

För detaljplanearbete enligt § 3 ovan skall Bolaget träffa ett plankostnadsavtal med samhällsbyggnadsförvaltningen, om förvaltningen så begär.

Kvartersmark

Bolaget utför och bekostar projektering inom de delar av Markområdet som planläggs som kvartersmark. Bolaget beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken som följd av den planerade exploateringen, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen.

Staden ansvarar för att befintliga byggnader inom Markområdet är tomställda innan tillträdesdagen. Staden bekostar även rivning av befintliga byggnader inom Markområdet. Parterna ska i kommande överenskommelse om exploatering besluta om vem som lämpligen utför rivningsarbetet.

Allmän plats

Staden utför projektering av kommunala anläggningar inom de delar av Markområdet som planläggs som allmän plats. Bolaget skall ersätta Staden för Stadens faktiska, verifierade kostnader för planering och projektering av de kommunala anläggningarna. Ersättningen betalas efter fakturering från Staden senast vid tidpunkten för erläggande av exploateringsbidrag enligt § 4.5 nedan.

Bolaget utför och bekostar projektering av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom den blivande kvartersmarken. Projekteringen skall ske enligt Stadens anvisningar.

4.2. Genomförandefasen

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i den överenskommelse om exploatering som parterna enligt § 4.6 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

Kvartersmark

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar inte på sig några kostnader för eventuella efterbehandlingsåtgärder, annat än vad som framgår av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Skulle större föroreningar påträffas skall parterna uppta särskild förhandling, där utgångspunkten skall vara att avdrag motsvarande de faktiska verifierade merkostnaderna för efterbehandling av förorenade massor skall göras på tomträttsavgälden enligt § 4.3. nedan.

Anslutningsavgifter

Bolaget svarar för alla övriga kostnader såsom kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme mm.

Allmän plats

Bolaget skall svara för och bekosta genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Utförandet skall ske enligt Stadens anvisningar och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden skall ansvara för byggande av kommunala anläggningar inom allmän plats.

4.3. Tomträttsupplåtelse

Bostäder

Vid tomträttsupplåtelse av Markområdet skall den årliga tomträttsavgälden baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan, enligt nedanstående formel.

$$0,7 * \text{Marknadsvärde i kr/kvm ljus BTA} * \text{Antalet kvm ljus BTA} * 0,03 = \text{tomträttsavgälden (kr/år)}$$

Parterna är överens om att marknadsvärdet för kvartersmarken vid bestämmandet av tomträttsavgälden skall vara 13 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder.

Indexreglering

Ovanstående marknadsvärde uttryckt i kronor per m² ljus BTA är bestämt i prisläge 2024-04-19 (**Värdetidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till den dag tomträttsavtal enligt § 4.7 avseende Markområdet träffas i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = marknadsvärde den dag Tomträttsavtal tecknas, kr/m² ljus BTA

B = marknadsvärde vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea i Solna som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Solna enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Bottenvåningslokaler

Avgälden för bottenvåningslokaler är bestämd till 203 kr per m² BTA i prisläge 2024-04-19 (**Värdetidpunkten**) och skall regleras – upp eller ner - fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

När indextalet för år 2024 har publicerats beräknas indextalet per 2024-04-19 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2024. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas avgälden enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2024-04-19 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2024-04-19 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2024.

4.4 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning i enlighet med detta Markanvisningsavtal ska slutligen bestämmas i den överenskommelse om exploatering som Parterna ska träffa enligt § 4.6 nedan. Huvudprinciperna är att:

- Staden skall ansöka om erforderlig fastighetsbildning för att bilda en fastighet av Markområdet. Bolaget skall svara för samtliga kostnader som uppkommer i samband med fastighetsbildningen.

4.5. Exploateringsbidrag

Bolaget skall genom att erlägga exploateringsbidrag ersätta Staden fullt ut för Stadens faktiska kostnader för projektering och genomförande av anläggningar på allmän plats inom och i anslutning till Markområdet, med undantag för sådan projektering som Bolaget betalar under utredningsfasen i enlighet med § 4.1 ovan.

4.6. Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse

Innan detaljplan för Markområdet enligt § 3 ovan antas skall parterna träffa en överenskommelse om exploatering för Markområdet. Överenskommelsen skall i detalj reglera bland annat: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Tomträtsupplåtelse av blivande kvartersmark; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm; Avhjälpan av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med Stadens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Villkor för upplåtelse av lokaler för offentlig verksamhet (förskolor, LSS-bostäder mm); Storlek på och former för erläggande av exploateringsbidrag; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltningsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Information till allmänheten om exploaterings genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Bolagets åtaganden; Säkerheter för Bolagets åtaganden; Villkor för överlåtelse av överenskommelsen; mm.

4.7 Tomträtsavtal

Efter det att överenskommelsen om exploatering träffats enligt § 4.6, detaljplan enligt § 3 vunnit laga kraft samt att fastighetsbildning enligt § 4.4 vunnit laga kraft, ska Staden och Bolaget träffa Tomträtsavtal för Markområdet (blivande fastighet).

Huvudprinciperna för kommande tomträtsavtal skall vara följande:

- Upplåtelseperiod skall vara 60 år med förlängning 40 år
- Avgäldsperiod skall vara 10 år
- Den årliga tomträtsavgälden skall bestämmas i enlighet med § 4.3
- Ändamålet skall vara bostäder
- Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt och bibehållas som hyresrätt, vilket regleras i sidoavtal till tomträtsavtalet.
- Staden ansvarar för erforderlig inskrivning av tomträtsupplåtelsen och Bolaget bekostar sådan inskrivning.

4.8. Samordning med andra projekt

Bolaget är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Solna de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Stadens gatunät. Bolaget är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering av Markområdet.

4.9 Markanvisningens upphörande

Markanvisningen får inte överlåtas utan Stadens skriftliga medgivande. Staden har vidare rätt att återta markanvisningen om bolagets ägarförhållanden ändras väsentligt utan Stadens godkännande därtill eller att Bolaget inte aktivt deltagit i projektet. Om bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 5

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

dels kommunstyrelsens beslut att godkänna detta markanvisningsavtal, och att anvisa mark inom del av Stadens fastigheter Järva 4:9 och 4:11, vinner laga kraft.

dels överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse enligt § 4.6 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast två år efter undertecknandet av detta markanvisningsavtal.

Bolaget är medveten om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och högre instanser samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta markanvisningsavtal inte är bindande för kommunens myndighetsutövande organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta markanvisningsavtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Solna den

För Solna kommun genom dess
kommunstyrelse

För Resona Utveckling AB

.....
()

.....
()

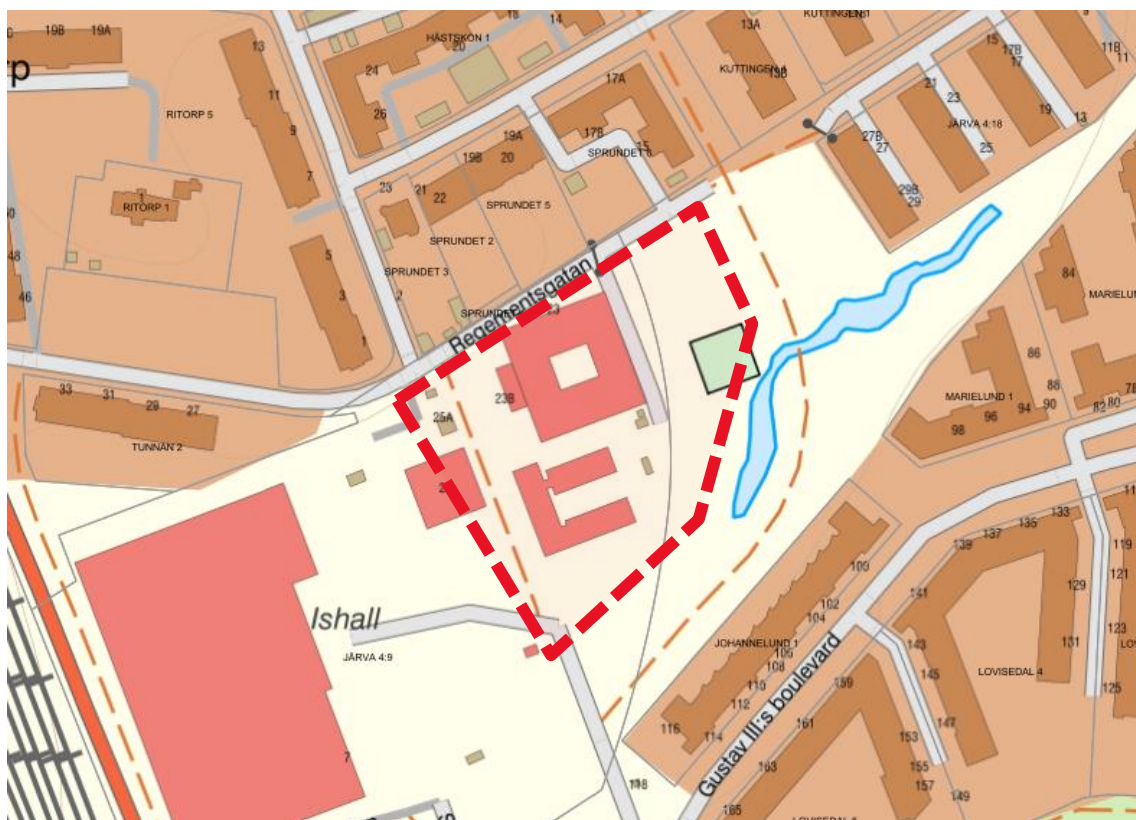
.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över Markområdet
2. På väg mot ett hållbart Solna
3. Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad med tillhörande checklista
4. Arkitekturprogram Solna stad
5. Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän plats

BILAGA 1. Karta över Markområdet



Markområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.