

Kommunstyrelsen

## **Markgenomförandeavtal med Magnolia Projekt 533 AB avseende del av fastigheten Orminge 60:1, Ormingehus**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Magnolia Projekt 533 AB inom del av fastigheten Orminge 60:1, Orminge.

### **Sammanfattning**

Kommunen ingick 2018 ett markreservationsavtal med Magnolia Holding 4 AB avseende option om planläggning och tomträttsupplåtelse på del av fastigheten Orminge 60:1. Kommunfullmäktige föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Magnolia Projekt 533 AB, ett helägt dotterbolag till Magnolia Holding 4 AB, och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med densamme. Magnolia Projekt 533 AB ska erlagga en årlig tomträttsavgäld om 1 453 140 kronor under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015, § 234, ett detaljplaneprogram för Orminge centrum. Planprogrammet innehåller i sin helhet cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter för verksamheter. Stadsbyggnadsprojektet Ormingehus är ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i det antagna planprogrammet.

Startpromemoria för Ormingehus & Sarvträsk antogs på delegation september 2016 med syftet att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, möjliggöra fler förskoleplatser och att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge.

Ett detaljplaneförslag har upprättats där planförslaget har varit på samråd under maj-juli 2018 samt granskning under december 2018-januari 2019. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 februari 2020, § 32, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Den 9 november 2018 ingick kommunen ett markreservationsavtal med Magnolia Holding 4 AB avseende del av Orminge 60:1, i planhandlingarna kallat ”kvarter Södra Sarvträsk”. En tidig markreservation innebär att Bolaget ges en option att ensam förhandla med kommunen om planläggning och upplåtelse avseende området.



*Området markerat med orange.*

Direktanvisning har föregåtts av ett förhandlat förfarande. Inledningsvis var den tilltänkta byggherren Rikshem Skolfastigheter AB, som också äger den angränsande fastigheten Orminge 46:1. Då det fanns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad erbjöds Rikshems Skolfastigheter AB marken, men tackade nej. För att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo har sedan förhandlingarna fortsatt utifrån uppsatta kriterier med övriga aktörer som visat intresse för markområdet. Magnolia Holding

4 AB har uttryckt en vilja att upplåta kommande bostäder med hyresrätter och äger mark i Orminge centrum där det finns samordningsvinster att hämta.

Kommunfullmäktige föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Magnolia Projekt 533 AB, ett helägt dotterbolag till Magnolia Holding 4 AB, och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med densamme. Magnolia Holding 4 AB har godkänt denna överlåtelse till dotterbolaget, se ”Överlåtelse av markreservationsavtal”

### Huvudsakligt innehåll i markgenomförandeavtal för tomträtt

Föreslaget markgenomförandeavtal överensstämmer med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Bilagat tomträttsavtal och sidoavtal:** Som en bilaga ingår tomträttsavtalet och sidoavtalet som föreslås undertecknas efter fastighetsbildning har skett. Avtalen reglerar bland annat tomträttsavgälden för både fri upplåtelseform (tomträttsavtalet) vilken uppgår till 3 632 850 kronor per år samt för villkor hyresrätt (sidoavtalet) som uppgår till 1 458 000 kronor per år. Tomträttshavaren har rätt till nedsättning av avgälden under exploateringen och börjar att betala tomträttsavgäld två år från tillträdesdagen.
- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat av att Bolaget senast sex månader från detta avtals undertecknande har ansökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildningen vinner laga kraft senast 5 år efter detta avtals undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder för allmänna anläggningar inom Detaljplanen samt övriga detaljplaner inom samordningsprojektet för Orminge centrum.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Bolaget ansvarar för all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, markförstärkning, sprängning, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, tillstånds- och bygglovavgifter med mera. Bolaget ansvarar för flyttning av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom området. Bolaget ansvarar för att ingå avtal med berörda ledningsägare avseende VA, el, opto med mera. Bolaget ska delge kommunen bebyggelseförslag för samråd innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet, med särskilt beaktande av Bolagets uppfyllande av miljöförutsättningar i avtalsbilaga 7.
- **Tillstånd:** Kommunen har ej kunnat fastställa om tillstånd för vattenverksamhet krävs för genomförande av byggnation inom området. Bolaget åtar sig fullt ansvar för att utreda behov av samt inhämta erforderliga lov och tillstånd för att genomföra byggnation på kvartersmark, såsom tillstånd för vattenverksamhet. Det innefattar även ansökan om dispens och anmälan av åtgärder.

- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att markförberedande åtgärder kan påbörjas hösten 2020, produktion av garage i början av 2021 och produktion av bostäder mitten av 2021. Området beräknas vara färdigställt 2022.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för samtliga bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt övriga kostnader specificerade i § 4.3.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för planläggning, kostnader för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, kostnader för att ersätta befintlig infartsparkering samt kommunikationsinsatser avseende dessa. Kommunen bekostar även eventuella saneringskostnader och eventuella rivningskostnader (dock ej avseende rivning av befintlig infartsparkering). Inga sådana rivningsåtgärder är kända idag.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med framtaget gestaltningsprogram eller det parterna i avtal annars kommit överens om avseende gestaltning, ska bolaget utge vite till kommunen med 25 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader. Sådana åtgärder/förändringar som föranleds av att skyddsrum ska byggas ska inte räknas som avsteg ifrån gestaltningsprogram och exploatering.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende och serviceboende för LSS:** Kommunen äger rätt att få hyra minst 5 % av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning. Kommunen ska härutöver erbjudas 12 hyresrättslägenheter för ett serviceboende enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, samt tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.
- **Konsten att skapa stad:** Bolaget åtar sig att medverka i Konsten att skapa stad med en medfinansiering. Överenskommelse om finansieringens storlek, vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna.

- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet. Annars riskerar bolaget att betala vite med ett belopp om 25 000 000 kronor.

## Ekonomiska konsekvenser

### Intäkter

Utifrån förhållanden vid markgenomförandeavtalets undertecknande så uppgår den årliga tomträttsavgälden med villkor hyresrätt till 1 458 000 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 7 500 kvadratmeter ljus BTA bostad samt 600 kvadratmeter lokaler. Dessa siffror är preliminära och slutgiltig tomträttsavgäld kommer att beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

### Utgifter

Kommunen ska stå kostnaden för planläggning, kostnader för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, kostnader för att ersätta befintlig infartsparkering samt kommunikationsinsatser avseende dessa. Kommunen bekostar även eventuella saneringskostnader och eventuella rivningskostnader (dock ej avseende rivning av befintlig infartsparkering). Inga sådana rivningsåtgärder är kända idag.

Kommunens kostnader för området uppskattas till cirka 14 miljoner kronor som är kommunens andel av utbyggnadskostnad för allmänna anläggningar. Dessa anläggningar byggs ut inom projekt Samordning Orminge centrum. Kommunens andel av plankostnaden är cirka 3 miljoner kronor.

För information gällande driftskostnader och kapitalkostnader gällande investeringar tillhörande detaljplan Ormingehus hänvisas till tjänsteskrivelse *Exploateringsavtal med Rikshem Skolfastigheter AB & Rikshem Ormingehus KB avseende del av fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2, Orminge*, daterad 2020-02-17

## Konsekvenser för barn

Planerad bebyggelse inom planområdet bedöms ha positiv effekt för barn då det möjliggör anläggande av gårdar med lekmöjligheter. Planförslaget bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

## Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor



Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Bastian Vreede  
Projektledare