

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal för del av fastigheten Älta 10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta, stadsbyggnadsprojekt 9612**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått exploateringsavtal med:

1. Johan Af Petersens för fastigheten Erstavik 25:32, Älta.
2. NCC Boende AB för fastigheten Älta 10:1, Älta.
3. Nissehus nr 1 HB, Vasakronan, för fastigheten Älta 37:19, Älta.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen ska främst möjliggöra bostadsbebyggelse av drygt 200, i huvudsak, friliggande småhus i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet. Vid Lovisedalsvägen anläggs en förskola och ett äldreboende. Planområdets östra del planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter med grönområde som kan skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och Erstaviks naturområde. Ett hållbarhets- och gestaltningsprogram har upprättats för detaljplanen.

Mark från kommunen har genom ett detaljplane- och markanvisningsavtal anvisats till NCC Boende AB för 30 miljoner kronor.

Till detaljplanen hör tre olika exploateringsavtal med Johan Af Petersens, NCC Boende AB och Nissehus nr 1 AB. Exploateringsavtalen förutsätter att kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta. Avtalen innebär bland annat att utbyggnaden av allmänna anläggningar och finansieringen av dessa



säkerställs, att kommunen och exploatörerna är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget, att grusgropen fylls upp och att utbyggnaden sker i etapper.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen godkände 2010-05-03 ett planprogram för utbyggnad av nya bostäder inom norra delen av Ältadalen, som till stor del utgörs av en tidigare grustäkt. Området avgränsas i väster av Lovisedalsvägen och i söder av Storkällans Väg. Området kan inrymma cirka 220 -230 lägenheter, i huvudsak i friliggande småhus. En större förskola med upp till 8 avdelningar kan anläggas på Lovisedalsvägen där den befintliga förskolan kan byggas om till skola och användas av Sigfrids skolan. Vidare kan ett äldreboende med drygt 40 lägenheter byggas i hörnet Storkällans väg och Lovisedalsvägen. Planområdets östra del planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter med grönområde som kan skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och Erstaviks naturområde. Inom detta område anläggs bland annat en större lekplats för små och stora barn, större gräsyta för spontana lekar och idrotter, utegym och parkområden. Till detaljplanen hör ett särskilt hållbarhetsprogram, som även innehåller målområden ur ”riktlinjer för hållbart byggande”, antagna av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Förutom kommunens fastighet Älta 10:1 omfattar planområdet bland annat fastigheterna Erstavik 25:32, som ägs av Johan Af Petersens, och Älta 37:19, som ägs av Nisseshus nr 1 HB, vilket är ett dotterbolag till Vasakronan AB. Inom den del av området, som ägs av kommunen, pågår enligt ett tippavtal med NCC Roads uppfyllnad på delar av grusgropen för att kunna genomföra ny bostadsbebyggelse. För denna del av området finns också sedan år 2009 ett detaljplane- och markanvisningsavtal med NCC Boende AB som köper mark av kommunen för 30 miljoner kronor.

I syfte att reglera marköverlåtelse, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, principer för genomförande med mera har ramavtal upprättats 2013-03-25 med Johan af Petersens och Nissehus nr 1 HB. Samtidigt har ett tilläggsavtal träffats med NCC Boende AB för att komplettera tippavtalet utifrån nya förutsättningar. Vidare har tilläggsavtal till ramavtalen tecknats 2013-12-06 med Johan at Petersens och Nissehus nr 1 HB. Exploateringsavtalen ersätter alla tidigare avtal.

## Huvudsakligt innehåll i förslagen till exploateringsavtal

Exploateringsavtalen, som skiljer sig åt, förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för del av Älta 10:1 med flera fastigheter, Ältadalen i Älta.

### Avtalet innebär

- Delar av planområdet fylls upp med massor som klarar bostadsbyggande. Uppfyllanden svarar och bekostar NCC Boende AB och Johan Af Petersens för inom respektive fastighet. Uppfyllanden sker i två etapper men kan vid behov utökas till fler.

- Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningarna. Utbyggnaderna utförs förslagsvis i två etapper som följer uppfyllnaden. Exploatörerna betalar de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar och fördelas mellan exploatörerna utifrån andel av byggrätt i kommande detaljplan. De faktiska kostnaderna är exklusive VA-kostnader som kommunen erhåller vid fakturering av VA-anläggningsavgifter.
- Exploatörerna erlägger VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Fastigheten Erstavik 25:32 avstår enligt planförslaget en större andel till allmän platsmark än både Älta 37:19 och Älta 10:1. På grund härav erhåller fastighetsägaren, Johan Af Petersens, en ersättning för del av markavståendet jämfört med markavståendet för kommuns del. Enligt exploateringsavtalet ersätter kommunen fastighetsägaren med 710 000 kronor som justeras enligt KPI fram till den månad som detaljplanen vinner laga kraft med december 2012 som basmånad. Exploatörerna ersätter senare kommunen för kommunens totala kostnader för inlösen av allmän plats där denna summa ingår.
- Kommunen säljer mark från fastigheten Älta 10.1 till NCC Boende AB i enlighet med upprättat detaljplane- och markanvisningsavtal. Tillträde och ersättning för marken sker i etapper. Tillträde och ersättning följer inte varandra varmed exploatören erlägger en revers om 29 miljoner kronor som säkerhet för markköpet. Reversen skrivs ned efterhand som ersättning erläggs.
- Fastigheten Älta 37:19 med ägare Nissehus nr 1 HB ingår enbart i etapp 1. Ägarna erlägger ersättning för allmänna anläggningar med mera för etapp 1 när denna är slutbesiktigad. Vid samma tillfälle erlägger de även en bedömd ersättning för etapp 2, det vill säga innan etapp 2 är utbyggd. Bedömd ersättningen för Nissehus nr 1 HB för etapp 2 räknas upp med 10 procent som riskpåslag där återstående exploatörer delar på risken att etapp 2 blir dyrare eller billigare och svarar för kostnaderna. Detta förfarande sker eftersom alla exploatörerna kollektivt svarar för de totala kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för etapp 1 och 2. Ägarna till Älta 37:19 behöver, genom ovanstående förfarande, inte invänta utbygganden av etapp 2 som kan ske flera år efter etapp 1 är färdigställd.
- Kommunen ansöker om fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Exploatörerna svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.
- Exploatörerna ställer säkerhet i form av bankgaranti eller liknande säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar. Beloppen uppgår till totalt 54,6 miljoner kronor.
- Exploatörerna förbinder sig att följa erforderligt gestaltungs- och hållbarhetsprogram.
- En gemensam transportväg längs planområdets östra gräns uppförs och används av exploatörerna för att separera bygg- och uppfyllnadstrafik från bostadsproduktion. Vägen blir efter områdets färdigställande en körbar parkväg och tjänar som transportväg till och från pumpstation för kommunalt VA.



- En särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas efter gemensam syn på plats i samband med utbyggnadens påbörjande.
- Avtalet innehåller dessutom sedvanliga avtalsvillkor

## Ekonomiska konsekvenser

Kommunen säljer del av fastigheten Älta 10:1 till NCC Boende AB för 30 miljoner kronor. Ersättningen erläggs i etapper där NCC Boende AB skriver ut en revers på 29 miljoner kronor som säkerhet för fastighetsförvärvet eftersom tillträde och ersättning inte följs åt. Beräknad total intäkt för VA-anläggningsavgift i 2014 års taxa är 23 miljoner kronor beroende på antal hus och tomtstorlekar.

Beräknad total kostnad för utbyggnaden inklusive VA är 71,5 miljoner kronor fördelade på projektering 5 miljoner, väg 25 miljoner, VA 20 miljoner, Park och landskap 20 miljoner med byggleddning 1,5 miljoner. Exploatörerna utfärdar säkerheter för utbyggnaderna på totalt 54,6 miljoner kronor.

Beräknade totala inkomster och intäkter för hela projektet är cirka 110 miljoner kronor och beräknade totala kostnader är cirka 84 miljoner kronor. Det ger ett netto på 26 miljoner kronor.

Förskola med tillhörande anläggningar såsom parkering, släppficka för lämning och hämtning med mera samt äldreboende med tillhörande anläggningar bekostar kommunen. Dessa byggnader och anläggningar med tillhörande kostnader ingår inte i projektet och finns inte inberäknade i ovanstående kalkyler.

Alla kostnader, intäkter och inkomster är enbart översiktliga beräkningar då ingen detaljprojektering är utförd eller antal hus med tomtstorlek är bestämt. Summorna kan komma att förändras men exploateringsavtalen gör gällande att exploatörerna ska svara för de verkliga kostnaderna exklusive VA-kostnaden som kommunen tar ut genom anläggningsavgifter från exploatörerna.

## Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal med Johan Af Petersens med bilagor

Bilaga 2 Exploateringsavtal med NCC Boende AB med bilagor

Bilaga 3 Exploateringsavtal med Nissehus nr 1 HB, Vasakronan, med bilagor

**Ulf Crichton**

Mark- och exploateringschef

Mark- och exploateringsenheten

**Fredrik Bengtsson**

Projektledare/Exploateringsingenjör

Mark- och exploateringsenheten