

Kommunstyrelsen

Avtal med Fastighets AB Orminge för del av Nybackakvarteret, Orminge

Markgenomförande och fastighetsöverlåtelse för del av fastighet Orminge 45:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Fastighets AB Orminge inom del av fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret, Orminge.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under vår/sommaren 2016 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse inom Nybackakvarteret i Orminge. Aros Bostadsutveckling AB vann denna tävling för område omfattande cirka 19 500 kvadratmeter bostäder med fri upplåtelseform och cirka 150 kvadratmeter lokal. Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal med Fastighets AB Orminge, ett bolag som ingår i samma koncern Aros Bostadsutveckling AB. Fastighets AB Orminge ska erlagga en köpeskilling om cirka 257 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog 2015-09-28, § 234, detaljplaneprogram för Orminge centrum. Planprogrammet innehåller i sin helhet 1 100 – 1 400 nya bostäder och 19 000 – 29 000 kvadratmeter för verksamheter. Stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår den första etappen som bygger på det antagna planprogrammet

Startpromemoria för Nybackakvarteret antogs på delegation 2016-03-04 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. Projektets mål är att skapa byggrätter för minst 200 lägenheter, skapa byggrätt för ny förskola samt andra

verksamheter och att via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge

Under våren/sommaren 2016 genomfördes två separata markanvisningar. Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 242 och § 243, om tilldelning. Kungsmontage Entreprenad AB vann markanvisningen som omfattade tomträtt om cirka 4 500 kvadratmeter för bostäder med hyresrätt samt en förskola. Aros Bostadsutveckling AB vann markanvisningen som omfattade cirka 15 500 kvadratmeter för bostäder med fri upplåtelseform.

Ett detaljplaneförslag har upprättats där planförslaget har varit på samråd under april och del av maj 2017 samt granskning under del av oktober och november 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-31, § 7, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Del av fastigheten Orminge 45:1 och 60:1 berörs av exploateringen och utgör området som föreslås överlåtas. Förslaget markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal är skrivna med Fastighets AB Orminge, koncernbolag till Aros Bostadsutveckling AB.

Markgenomförandeavtal

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

- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast fem år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera och utföra allmänna anläggningar som i första skedet består av att flytta och anlägga nya VA-ledningar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området. Kommunen ska vidare utföra rivning av befintliga byggnader utgörandes av del av gammal skolbyggnad samt skyddsrum. Till sist ska kommunen ersätta de befintliga infartsparkering som finns inom området.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av variationer i fasader, fasadmaterialval, variation i utformning av gårdar och gårdars föreslagna material och anläggningar samt att föreslagen gångväg inom området anläggs.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att rivning och flytt samt anläggande av nya VA-ledningar tidigast kan börja genomföras sommaren 2018 och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja hösten 2018. Området beräknas vara färdigställt 2023.

- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt övriga kostnader specificerade i § 7, där ibland 25 procent av kostnaderna för flytt av VA-ledningar.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, samt ledningsflytt och nya ledningar. Avseende flytt av befintliga VA-ledningar ska kommunen stå för 50 procent av kostnaderna och de två byggherrarna inom Nybackakvarter för 25 procent vardera. Kommunen ska vidare stå kostnaderna för rivning av befintliga byggnader och anläggningar (skolbyggnad, skyddsrum och murar).
- **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 0,3 procent av den slutliga köpeskillingen 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 0,3 procent av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med framtaget gestaltningsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska bolaget utge vite till kommunen med 1 procent av köpeskillingen per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

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:** Kommunen äger rätt att få förvärva bostadsrätt/äganderätt minst fem procent av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 45 000 000 kronor.

Fastighetsöverlåtelseavtal

Föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Köpeskillning:** Den preliminära köpeskillingen för området uppgår till 257 009 663 kronor och utgår från förhållandena vid detta avtals ingående. Den slutgiltiga köpeskillingen beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen. Den



slutgiltiga köpeskillingen kan justeras upp och ned i enlighet med den i bygglovet faktiska ytan för bostadsyta (delvis ljus BTA).

Den avvikelse som gjorts från kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* är att köpeskillingen inte erläggs fullt ut vid tillträdet. Istället delas betalningen av köpeskillingen upp på tre tillfällen under 18 månader från och med tillträdet. Detta är gjort med hänsyn till det rådande marknadsläget för nyproducerade bostäder. För den del av köpeskillingen som skjuts upp har bolaget till kommunen ställt en säkerhet, i form av moderbolagsborgen.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid fastighetsöverlåtelseavtalets undertecknande så uppgår köpeskillingen för markområdet till 257 009 663 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 19 518 kvadratmeter ljus BTA bostad och 150 kvadratmeter ljus BTA lokal. Exploateringsenheten vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig köpeskillning beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

För stadsbyggnadsprojektet kommer även intäkter från tomträttsupplåtelse av ett annat område inom projektet och där den årliga avgälden är 2 967 460 kronor.

Utgifter

Kommunen står kostnaden för framtagande av detaljplanen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området samt kostnader för att överlåta marken ”byggklar”.

Totalt uppskattas kostnaderna för hela stadsbyggnadsprojektet uppgå till cirka 95 miljoner kronor där utbyggnad av allmän plats, cirka 45 miljoner kronor, samt kostnader förknippade till att kommunen överlåter ”byggklar ” mark, cirka 38 miljoner kronor, utgör de största posterna.

Totalt bedöms projektet generera ett överskott på cirka 150 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Planerad bebyggelse av området bedöms ha positiv effekt för barn då det möjliggör en ny förskola samt anläggande av gårdar med lekmöjligheter.

Bilagor

- Bilaga 1 Förslag till markgenomförandeavtal inklusive bilagor
 - Bilaga 2 Förslag till fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor
- Handlingarna publiceras inte med hänvisning till 5a § 2 st. PuL (Personuppgiftslagen).*



Handlingar som berörs av PuL men inte omfattas av sekretess enligt lagen om offentlighet och sekretess kan dock lämnas ut efter begäran.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef

Johan Buhre
Projektledare