

Kommunstyrelsen

Avtal med Västra Nybackakvarteret AB för del av Nybackakvarteret, Orminge

Markgenomförande inom del av fastigheterna Orminge 45:1 och 60:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ingår föreslaget markgenomförandavtal med Västra Nybackakvarteret AB inom del av fastigheterna Orminge 45:1 och 60:1, Nybackakvarteret, Orminge.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under vår/sommaren 2016 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse inom Nybackakvarteret i Orminge. Kungsmontage Entreprenad AB (numera Kungsvåningen AB) vann denna tävling för område avseende hyresrätter samt förskola. Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandavtal med Västra Nybackakvarteret AB, ett helägt dotterbolag till Kungsvåningen AB, och efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med densamme. Västra Nybackakvarteret AB ska erlagga en årlig tomträttsavgäld om 2 967 460 8 kronor under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.

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 upplåtas med tomträtt. Förslaget markgenomförandeavtal är skrivet med Västra Nybackakvarteret, koncernbolag till Kungsvåningen AB (tidigare Kungsmontage Entreprenad AB).

Markgenomförandeavtal – tomträtt

Förslaget 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 3 770 550 kronor samt för villkor hyresrätt (sidoavtalet) som uppgår till 2 967 460 kronor. Tomträttshavaren har rätt till nedsättning av avgälden under exploateringen och börjar att betala tomträttsavgäld två år från tillträdesdagen.
- **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, fasadmateriälval, variation i utformning av gårdar och gårdars föreslagna materiäl och anläggningar. I och med att befintligt skyddsrum behöver rivas ska det ersättas enligt beslut från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. Bolaget ska ansvara för anläggandet av nya skyddsrum. Vidare ska Bolaget uppföra en förskola om minst fyra avdelningar.

- **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 2021.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för samtliga bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt övriga kostnader specificerade i § 4.3, 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 för merkostnaderna/fördyringarna på grund av att Bolagets ska uppföra nya skyddsrum.
- **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 procent 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 procent av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med framtaget gestaltningsprogram eller det man i avtal annars kommit överens om avseende gestaltning, ska bolaget utge vite till kommunen med 25 procent 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:** Kommunen äger rätt att få hyra minst 5 procent av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning.

- **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 15 000 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid markgenomförandeavtalets undertecknande så uppgår den årliga tomträttsavgälden med villkor hyresrätt till 2 967 460 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 7 980 kvadratmeter ljus BTA bostad och 776 kvadratmeter ljus BTA förskola. Exploateringsenheten Nacka vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig tomträttsavgäld beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

För stadsbyggnadsprojektet kommer även intäkter för markförsäljning av ett annat område inom projektet och där intäkterna blir cirka 257 000 000 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

Handlingen 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