

Kommunstyrelsen

Markgenomförandeavtal med Orminge Entré AB avseende del av fastigheterna Orminge 58:1 och 60:1, Knutpunkten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att ingå förslaget markgenomförandeavtal med Orminge Entré AB avseende del av fastigheterna Orminge 58:1 och 60:1, Orminge.

Sammanfattning

2017 beslutade kommunstyrelsen att ingå ett markanvisningsavtal med Gotska Fastighets AB avseende del av fastigheten Orminge 60:1, för byggnation av parkeringshus för infartsparkering, bostäder och verksamhetslokaler. Avtalet har därefter överlåtits till Orminge Entré AB som är samägt av Arwidsro och Gotska Fastighets AB.

Kommunfullmäktige föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Orminge Entré AB och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträtts- och sidoavtal med samma bolag. Förslag till markgenomförandeavtal inklusive bilagor reglerar bland annat att den nya bebyggelsen ska vara färdigställd senast 5 år från bolagets tillträde samt att bolaget ska upplåta minst 375 tillstånd för infartsparkering. Orminge Entré AB ska erlægga en preliminär årlig tomträttsavgäld om 1 329 417 kronor under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog den 25 oktober 2016, § 178, startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Vidare beslutade kommunstyrelsen att ingå markansvisningsavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1 den 8 maj 2017, § 151. Markansvisningsavtalet tecknades med Gotska Fastighets AB men har senare överlåtits till Orminge Entré AB som är samägt av Arwidsro och Gotska Fastighets AB.

För att möjliggöra en mer rationell exploatering utav planerad kvartersmark inom del av Orminge 60:1 kommer kommunen förvärva del av Orminge 58:1, ägd av Stockholm Exergi AB. Kommunens förvärv planeras ingå med delar av Orminge 60:1 i de fastigheter som kommunen kommer att upplåta med tomträtt till Orminge Entré AB.

Ett detaljplaneförslag för Knutpunkten har upprättats där planförslaget har varit på samråd under februari-mars 2018 samt granskning under oktober-november 2018. Planförslaget innehåller cirka 450 bostäder och cirka 6 000 kvadratmeter centrumverksamhet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 september 2020, § 213, att tillstyrka planförslaget och föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Kommunfullmäktige föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Orminge Entré AB och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med samma bolag.

Huvudsakligt innehåll i markgenomförandeavtal för tomträtt

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

- **Bilagda tomträttsavtal och sidoavtal:** Kvarteret planeras att fastighetsbildas så att det utgör två fastigheter genom så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Ena fastigheten innehållandes bostäder och den andra verksamhetslokaler samt garage. Därför är det två tomträttsavtal och två tillhörande sidoavtal som är bilagda markgenomförandeavtalet. Tomträttsavtal samt sidoavtal kommer att undertecknas efter fastighetsbildning har skett. För avtalen rörande bostäder så är avgälden satt till 293 kronor/kvadratmeter ljus BTA och år i tomträttsavtalet och 117 kronor/kvadratmeter ljus BTA och år i sidoavtalet. Gällande avgälden för verksamhetslokaler och garage är den reglerad till 135 kronor/kvadratmeter BTA och år respektive 0 kronor/kvadratmeter BTA i både tomträtts- och sidoavtalet. Preliminär total avgäld för båda planerade fastigheterna blir enligt sidoavtalen 1 329 417 kronor per år. Tomträttshavaren har rätt till nedsättning av avgälden under exploateringen och börjar att betala tomträttsavgäld två år från tillträdesdagen. I sidoavtalet för verksamhetslokaler och garage åtar sig tomträttsinnehavaren att inom fastigheten tillhandahålla för kollektivtrafikresenärer minst 375 tillstånd för infartsparkering.



- **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 och bekostar all exploatering inom kvartersmark. Bolaget ska delge kommunen bebyggelseförslag för samråd innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet, med särskilt beaktande av bolagets bebyggelseförslag, avtalsbilaga 9, och gestaltungsprogram, avtalsbilaga 10, samt uppfyllande av kommunens krav vid markanvisningen, avtalsbilaga 14.

Bolaget ska anlägga och upplåta med servitut en angöringsväg som ska tjäna både bolaget samt angränsande fastighet tillhörande Stockholm Exergi AB.

- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen togs fram under slutet av 2020 i samband med att bolaget undertecknade markgenomförandeavtalet och är till vissa delar inaktuell då antagandet av detaljplanen har försenats. Men den beskriver att markförberedande åtgärder kan påbörjas hösten 2021 och produktion av byggnaden under första halvan av 2022. Området beräknas vara färdigställt i slutet av 2024.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt övriga kostnader specificerade i § 23.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för planläggning, kostnader för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, kostnader för flytt av befintliga ledningar inom kvartersmarken samt kostnader för eventuell sanering av kvartersmarken.
- **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 sammanlagda årliga avgälden för båda tomträtterna per påbörjad månad som startbesked försenas, dock längst 24 månader. 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 sammanlagda årliga avgälden för båda tomträtterna per påbörjad månad som slutbesked försenas, dock längst 24 månader.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med bolagets bebyggelseförslag samt framtaget gestaltningsprogram eller det parterna i avtal annars kommit överens om avseende gestaltning, ska bolaget utge vite till kommunen med 25 % av den sammanlagda årliga avgälden för båda tomträtterna per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Om angöringsväg inom z-område (detaljplanebestämmelse) inte dimensioneras så att den har bärighetsklass 1, ska bolaget utge vite om 2 000 000 kronor.

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.

- **Konsten att skapa stad:** Bolaget åtar sig frivilligt 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 och tomträtt:** 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 15 000 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid markgenomförandeavtalets undertecknande så uppgår den årliga sammanlagda tomträttsavgälden för båda tomträtterna med villkor hyresrätt till 1 329 417 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 8 351 kvadratmeter ljus BTA bostad och 2 610 kvadratmeter BTA verksamhetslokal. 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 flytt av befintliga ledningar inom kvartersmarken samt kostnader för eventuell sanering av kvartersmarken. Inga markföroreningar är kända idag.



Totalt uppskattas kommunens kostnader för området uppgå till cirka 25 miljoner kronor. Övriga kostnader för detaljplan och allmän plats som uppstår inom detaljplanen faktureras övriga byggherrar inom detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet 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

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka