

Kommunstyrelsen

Avtal om kostnadsfördelning för projektering av allmänna anläggningar i stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget avtal om kostnadsfördelning för projektering av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter med Wallenstam Fastighets AB Älta (nedan Wallenstam), enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 11 februari 2020.

Sammanfattning

Den 14 december 2015, KFKS 2012/696-214, beslutade kommunfullmäktige om ”Ramavtal för Älta centrum” mellan kommunen och Wallenstam. Av ramavtalet framgår det att kommunen kommer upphandla, projektera, byggledda, samordna, besiktiga och bygga ut allmänna anläggningarna. Det framgår även att kostnaderna för arbetet med och utförandet av de allmänna anläggningarna, samt kostnaderna för kommunens interna administration i samband med projektet kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen för Älta centrumkvarter och övriga byggrätter inom området. Parterna är överens om att projektering av de allmänna anläggningarna ska ske parallellt med att planarbete pågår för Älta centrumkvarter.

Syftet med föreslaget avtal är att säkerställa att kommunen har rätt att fakturera Wallenstam löpande för såväl redan utfört arbete som kommande arbete kopplat till projekteringen av de allmänna anläggningarna samt för kommunens utlägg kopplat till projekteringen av de aktuella anläggningarna. Syftet med avtalet är även att säkerställa att kommunen får kostnadstäckning för projekteringen även i det fall detaljplanen för Älta centrumkvarter inte vinner laga kraft.

Kommunens budget för del av projektering enligt föreslaget avtal uppgår till 8 500 000 kronor. Wallenstam ska ersätta kommunen med 45 procent av kommunens kostnad för internt arbete avseende projektering och kostnadsbedömning av de allmänna

anläggningarna samt 45 procent av kostnaden för varje faktura från konsulter som avser projekteringen av de aktuella anläggningarna. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas. Wallenstams andel om 45 procent av projekteringskostnaden är beräknat på Wallenstams andel av byggrätterna inom programområdet.

Ärendet

Bakgrund

Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige om ”Ramavtal för Älta centrum” (Dnr KFKS 2012/696-214, § 321) mellan kommunen och Wallenstam. Av 9 § i ramavtalet framgår att:

- Kommunen kommer att upphandla, projektera, byggleda, samordna, besiktiga och bygga ut de allmänna anläggningarna. Det framgår även att kostnaderna för arbetet med och utförandet av de allmänna anläggningarna, samt kostnader för kommunens interna administration i samband med projektet kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen för Älta centrumkvarter och övriga byggrätter inom programmet.
- Wallenstam ska erlagga exploateringsbidrag för allmänna anläggningar till kommunen och att storleken på exploateringsbidraget ska fastställas i kommande exploateringsavtal.
- Exploateringsbidraget kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen för Älta centrumkvarter och övriga byggrätter i programområdet. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal byggrätter angivet i kvadratmeter bruttoarea.

Wallenstam och kommunen är överens om att projektering av de allmänna anläggningarna ska ske parallellt med att planarbete pågår för Älta centrumkvarter. Parterna är även överens om att projekteringen ska genomföras så att området som ska byggas ut först prioriteras, dvs lokalgatan mellan kvarter 6 och 7 samt torget inklusive ledningsomläggningar, för att säkerställa att kvarter 1, 6 och 7 kan byggstarta när detaljplanen antas. I och med att projekteringen av de allmänna anläggningarna ska ske parallellt med planarbetet uppstår kostnader för projektering innan detaljplan för Älta centrumkvarter har vunnit laga kraft och därmed innan Wallenstam erlagger exploateringsersättning till kommunen.

Avtal om kostnadsfördelning för projektering av allmänna anläggningar Älta centrumkvarter

Avsikten med avtalet är att säkerställa att kommunen har rätt att fakturera Wallenstam löpande för såväl redan utfört arbete som kommande arbete kopplat till projekteringen av de allmänna anläggningarna samt för kommunens utlägg kopplat till projekteringen av de aktuella anläggningarna. Genom avtalet säkerställs även att kommunen får kostnadstäckning för projekteringen även i det fall detaljplanen för Älta centrumkvarter inte vinner laga kraft.

Föreslaget avtal innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- Kostnadsfördelning för projektering och kostnadsbedömning: Kommunen använder sig av konsulter för projektering och kostnadsbedömning av de allmänna anläggningarna. Wallenstam ska ersätta kommunen med 45 procent av kostnaden för varje faktura från dessa konsulter som avser projekteringen av de aktuella anläggningarna. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.
- Kostnadsfördelning för kommunens interna arbete: Wallenstam ska ersätta kommunen med 45 procent av kommunens kostnad för internt arbete avseende projektering och kostnadsbedömning av de allmänna anläggningarna. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas. De 45 procent som Wallenstam ska ersätta är beräknat utifrån den prognostiserade andel BTA byggrätter som Wallenstam kommer inneha inom Ältas programområde.
- Nedlagda kostnader och budget: Kommunens redan nedlagda kostnader, interna och externa, uppgår per 2020-02-10 till 1 800 000 kronor. Kommunens budget för del av projekteringen enligt förslaget avtal uppgår till 8 500 000 kronor. Wallenstam är medvetet om att detta enbart utgör en budget och inte ett fast pris, samt att denna budget kan komma att justeras under avtalstiden.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader

Kommunens redan nedlagda kostnader, interna och externa, uppgår per 2020-02-10 till 1 800 000 kronor. Kommunens budget för del av projekteringen enligt förslaget avtal uppgår till 8 500 000 kronor.

Intäkter

Wallenstam ska ersätta Kommunen med 45 procent av kommunens kostnad för internt arbete avseende projektering och kostnadsbedömning av de allmänna anläggningarna samt 45 procent av kostnaden för varje faktura från konsulter som avser projekteringen av de aktuella anläggningarna. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.

Konsekvenser för barn

Tecknande av förslaget avtal medför att den ekonomiska risken blir mindre för kommunen och därmed för barn.

Bilagor

Bilaga 1 – Förslag till avtal om kostnadsfördelning för projektering av allmänna anläggningar inom Älta centrumkvarter

Ulf Crichton
Enhetschef



Helena Fältén
Projektchef

David Arvidsson
Projektledare