

2015-10-21

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2012/696-214

Projekt 9627

Kommunstyrelsen

## Ramavtal för Älta centrum, projekt 9627

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ingår föreslaget ramavtal med Wallenstam AB för Älta centrum.

### Sammanfattning

Syftet med ramavtalet för Älta centrum är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bland annat avseende principer för marköverlåtelse, tomträttsupplåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av marken inom programområdet.

I början av 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam för området vid Älta centrum. Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum.

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar. Kostnaderna kommer att fördelas mellan byggrätterna inom programområdet. Stora investeringskostnader kommer att uppstå tidigt under genomförandet av programmet. Kostnaderna beräknas att över tid täckas av de intäkter som genereras vid markanvisning av de kommunalägda markområdena inom programområdet och av exploateringsbidraget. Målet är att projekten inom programområdet tillsammans ska generera ett positivt netto till kommunen.

### Ärendet

Syftet med ramavtalet för Älta centrum är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bland annat avseende principer för marköverlåtelse, tomträttsupplåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar. Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av

marken inom programområdet. Övriga markägare är bland annat bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare.

I början av 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam för området vid Älta centrum. Enligt avsiktsförklaringen förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam, varav minst 50 % av lägenheterna som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Utbyggnaden planeras att ske i flera etapper, enligt planprogrammet etapp A-J.

### **Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal**

Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till ramavtal för Älta centrum senast den 31 mars 2016. Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär ramavtalet med Wallenstam AB att:

- Etapp A och B ska planeras och byggas ut först av programområdets ingående etapper. Inom etapperna äger Wallenstam och kommunen mark. Kommunen kommer i samband med detaljplanarbetets uppstart markanvisa byggrätter på kommunägd mark inom etapperna A och B. Markanvisningen kommer ske genom anbudstävling med utvärdering på enbart pris.
- Tidplan och utbyggnadsordning för etapperna C - J ska regleras i en senare överenskommelse mellan Kommunen och Wallenstam.
- För byggrätter på kommunägd mark inom etapperna C-J ska senare överenskommelse tecknas mellan Kommunen och Wallenstam, avseende markanvisning och upplåtelseform, så att avsiktsförklaringen mellan parterna uppnås.
- Omfattning av ingående allmänna anläggningar ska studeras i kommande detaljplaneläggning. Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar, såsom gator, torg och parker. Offentlig konst ska uppföras i området. En befintlig huvudvattenledning behöver flyttas.
- Prövning av uppförande av ny idrottshall och ny skola i det läge som programmet visar samt prövning av uppförande av särskilt boende för äldre och uppförande av

gruppbofastad ska ske under kommande detaljplanering. Möjlighet till förflyttning av biblioteket ska utredas.

- Wallenstam ska anlita olika arkitektkontor för sin bebyggelse för att uppnå variation.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringskostnader för de allmänna anläggningarna inom programområdet för Älta centrum kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen/de kommande detaljplanerna för etapp A och B samt övriga byggrätter i programområdet. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares byggrätt. Kommunen kommer under planarbetet och exploateringsavtalets framtagande utföra närmare kostnadsberäkningar för allmänna anläggningar samt närmare uppskattningar av antal kvadratmeter BTA i programområdet för att kunna fastställa ett exploateringsbidrag uttryckt i kronor per kvadratmeter BTA som ska tillämpas.

Om huvudvattenledningen i området behöver flyttas innan detaljplanen/detaljplanerna för etapp A och B vinner laga kraft, ska särskilt avtal om kostnadsfördelning för huvudvattenledningen upprättas mellan kommunen och Wallenstam. I avtalet ska säkerställas att kostnadstäckning sker även i det fall detaljplanen/detaljplanerna för område A och B inte vinner laga kraft. Avtalet ska tecknas innan arbeten med flytt av ledningen påbörjas.

Mark inom fastigheter som inte är kommunägda, men som i kommande detaljplan/detaljplaner ska utgöra allmän platsmark, ska överlätas till kommunen till marknadsmässig ersättning. Kommunens kostnad för marklösen kommer att ingå i gatukostnadsunderlaget för allmänna anläggningar. Även mark avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen kommer att överlätas från Wallenstam till Kommunen för marknadsmässigt pris.

Genomförandet av planprogrammet för Älta centrum kommer i ett tidigt skede att innebära stora investeringskostnader för allmänna anläggningar. Investeringskostnaderna beräknas att täckas av de intäkter som genereras vid markanvisning av de kommunalägda markområdena inom programområdet och av exploateringsbidraget. Målet är att projekten inom programområdet tillsammans ska generera ett positivt netto till kommunen.

### **Bilaga**

Ramavtal för Älta centrum.

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringsenheten

Charlotte Blomnell  
Exploateringsingenjör  
Exploateringsenheten