

2017-04-06

TJÄNSTESKRIVELSE

2015/829-251

Projekt 9437, Knutpunkten
och hantverkshuset

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal med Gotska Fastighets AB för Parkeringshuset inom del av fastigheten Orminge 60:1 i Orminge centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Gotska Fastighets AB för Parkeringshuset inom del av fastigheten Orminge 60:1 i Orminge centrum.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under september-oktober 2016 en anbudstävling avseende bostäder, handel och infartsparkering i Orminge centrum. Gotska Fastighets AB utsågs som vinnare och tilldelades markanvisningen vid kommunstyrelsens beslut 2017-02-13, §224.

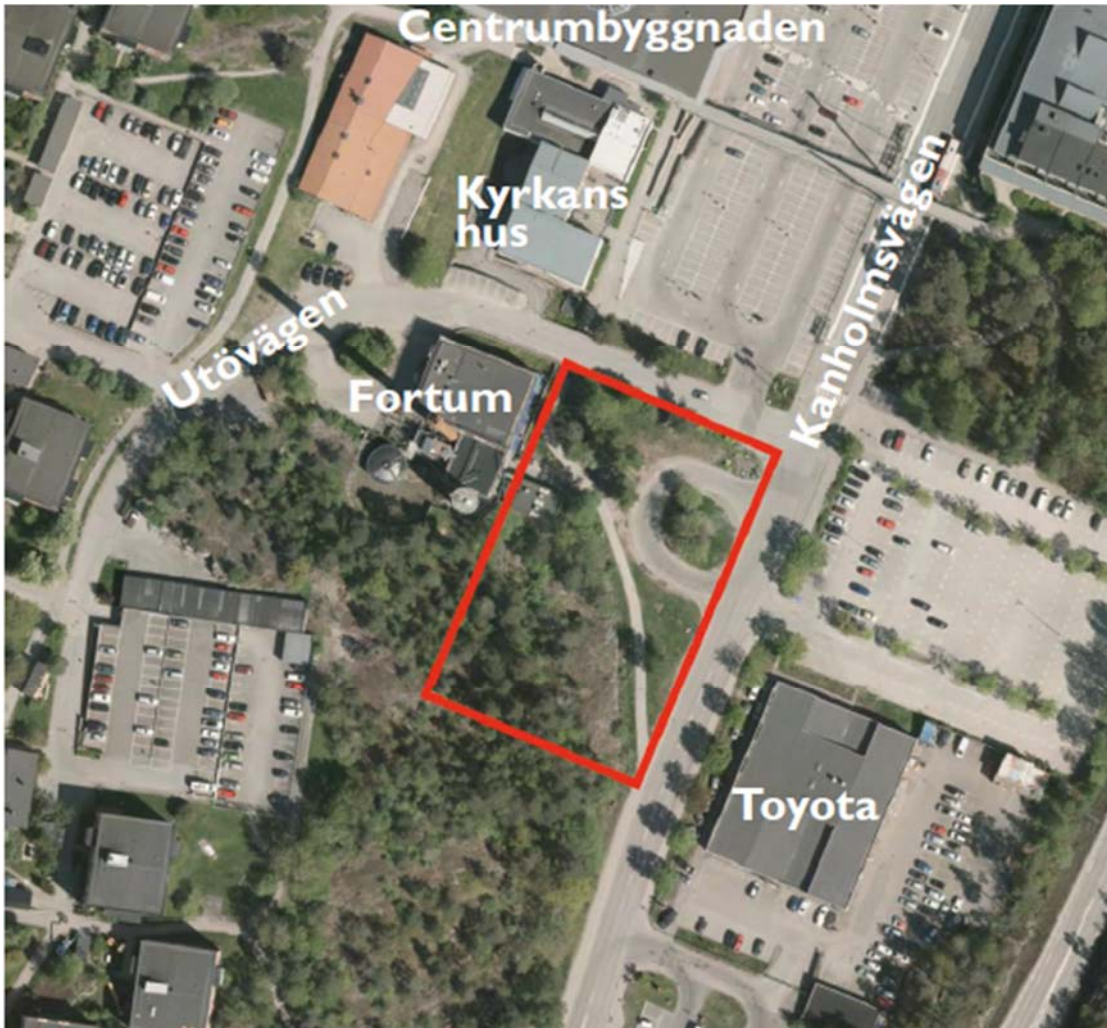
Anbudsområdet tilldelades med fri upplåtelseform och möjliggör för cirka 6 000 ljus BTA bostäder (bruttoarea), 3 000 BTA handel samt 400 platser för infartsparkering.

Bolaget föreslås teckna ett markanvisningsavtal och ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om 7 000 kronor per ljus BTA bostad, 3 000 kronor per BTA handel samt 0 kronor per BTA infartsparkering.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-29, § 241, om att genomföra markanvisning genom anbudstävling för del av fastigheten Orminge 60:1, det så kallade Parkeringshuset.

Markanvisningen gällde ett område som upplåts med fri upplåtelseform och möjliggör för cirka 6 000 kvm ljus BTA bostäder (cirka 60 lägenheter), cirka 3 000 kvm handel samt 400 platser för infartsparkering. Detta är den andra markanvisningen som genomförs inom Orminge centrum och utgör en del av genomförandet av det planprogram för Orminge centrum som antogs av kommunstyrelsen 2015-09-28, §134.



Flygfoto över Orminge centrum. Området för Parkeringshuset utmärkt med röd linje.

Huvuddrag av avtalet

Kommunen föreslås teckna ett optionsavtal med Gotska Fastighets AB (benämnt markanvisningsavtal) där exploitören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och överlåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen.

I tilldelningsbeslutet av markanvisningen fanns även ett föreslaget avtal bilagt. Vid förhandling efter tilldelningsbeslutet har vissa justeringar av det tidigare bilagda avtal gjorts.

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

- **5§ Kostnader för framtagande av detaljplan:** Kommunen fakturerar bolaget löpande för de plankostnader som uppkommer för detaljplaneläggning av området. Dessa

kostnader får Bolaget räkna av från köpeskillingen. I föreslaget avtal har även fördelningsnyckel för kostnader fastställts och en preliminär budget bilagts avtalet för att ett separat planavtal för detta inte ska vara nödvändigt.

- **11§ Köpeskillning:** Köpeskillingen ska regleras till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden och räknas upp genom en angiven formel. I föreslaget avtal ska köpeskillingen räknas upp med konsumentprisindex (KPI) om angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor. I föreslaget avtal finns ingen begränsning av den lägsta köpeskillning som Bolaget ska erlægga.
- **13§ Ändringar och tillägg:** Markanvisningens förutsättningar har utgått från den riskbedömning som gjordes inom planprogrammet för Orminge centrum. Sedan den gjordes har panncentralens skorsten byggts högre och en fördjupad riskutredning behövs. I föreslaget avtal medges omförhandling av markanvisningens förutsättningar som kan resultera i ändringar av eller tillägg till föreslaget avtal, om den riskutredning som utgör planeringsunderlag för detaljplanen medför att förutsättningarna för byggrätt saknas eller avsevärt minskar.
- **Bilaga 6. Avtal avseende infartsparkering:** I förslaget till markanvisningsavtal har den parkeringsavgift som kommande brukare till infartsparkeringarna behöver betala satts till maximalt 30 kronor per dag. Bolaget har uttryckt en oro för att en begränsning av parkeringsavgiften kan medföra en avgift som inte är marknadsmässig. Föreslaget avtal medger specifikt tillägg och ändring av föreslaget avtal vid händelse att parkeringsavgiften inte längre kan anses vara marknadsmässig i förhållande till andra infartsparkeringar i Nacka kommun.

Fortsatt process

I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal och avtala avseende infartsparkering, samt erlægga handpenning. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskillning erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtalet varefter kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser, ingår avtalet genom att skriva under det.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån gällande anbud kan köpeskillingen uppgå till cirka 50 miljoner kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om ca 6 000 kvm ljus BTA bostad, 3 000 kvm handel samt 10 000 kvm infartsparkering. Anbudspriset avseende bostäder kommer att indexuppräknas enligt förutsättningar i föreslaget avtal. Exploatören kommer även att



erlägga anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa.

Kostnader

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Projektet innebär investeringar för kommun, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljning inom denna markanvisning samt kommande markanvisningar inom samma stadsbyggnadsprojekt. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Projektets budget gäller fram till antagande av detaljplanen 2018. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer projektet arbeta med att skapa förutsättningar för ett mer attraktivt och levande Orminge centrum. Utbyggnaden inom markanvisningsområdet syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplaneprogrammets mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum vilket på sikt kommer skapa tryggare miljö för de barn som får möjligheten att växa upp i Orminge.

Idag finns det inom området inga ytor som särskilt nyttjas av barn. Krav på utemiljö för de boende har varit en förutsättning i markanvisningen vilket kommer att bidra till att skapa sociala och rekreativa värden för barn inom kvarteret.

Bilagor

Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor

Ulf Crichton
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin
Projektledare