



Handläggare
Sofia Vogel
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/213

Tomträttsavtal för förskola i Porslins kvarteren

Förslag till beslut

1. Tomträttsavtal mellan Värmdö kommun och KIAB Gustavsberg AB avseende förskola i Porslins kvarteren godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Beslutet om att teckna ett markanvisningsavtal för förskola med KIAB Gustavsberg AB har tagits av kommunstyrelsen (KS 2015-06-17 § 136). Godkännande att teckna tomträttsavtalet var uppe för beslut i kommunfullmäktige 2015-06-17, ärendet återremitterades för komplettering av alla anbudshandlingar och uppdaterad finansiell status på anbudsgivaren. Genom att teckna tomträttsavtalet fullföljer kommunen sina åtaganden enligt markanvisningsavtalet med KIAB Gustavsberg AB.

Bakgrund

För att tillgodose det behov av förskoleplatser som kommer att uppstå i samband med de nya bostäderna i Porslins kvarteren har det i detaljplanen skapats en byggrätt för en förskola på kommunens fastighet Gustavsberg 1:317.

Beslut om att teckna avtal om markanvisning för förskolan i Porslins kvarteren togs av kommunstyrelsen 2015-06-17. Enligt markanvisningsavtalet ska kommunen fortsätta äga fastigheten och upplåta den med tomträtt till KIAB Gustavsberg AB. Tomträtt föreslås upplåtas för en första upplåtelseperiod om 60 år. Avgäldsregleringsperioderna ska vara 10 år.

Ärendebeskrivning

Syftet med markanvisningen för förskolan i Porslins kvarteren var att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet. Beslut om att teckna avtal om markanvisning för förskolan i Porslins kvarteren har tagits av kommunstyrelsen (KS 2015-06-17 § 136) och anbudsvinnarna blev KIAB Fastigheter AB och Castor Projekt AB. Enligt anbudet avsåg dessa två bolag bilda ett gemensamt bolag vid vunen markanvisning av förskolan med bägge anbudsgivarna som solidariska borgenärer. Bolaget har bildats och heter KIAB Gustavsberg AB.

Ett skallkrav i markanvisningen var att anbudsgivarna skulle uppvisa att de ej är belastade med skatteskulder och kan uppvisa soliditetskrav enligt rating Soliditet AA eller motsvarande. KIAB Fastigheter AB och Castor Projekt AB har i anbudet bifogat handlingar som visar att båda bolagen klarar detta krav.

Som säkerhet för KIAB Gustavsberg AB ska kommunen erhålla solidarisk moderbolagsborgen från KIAB Fastigheter AB och Castor Projekt AB, vilket regleras i tomträttsavtalet.

Bolaget KIAB Gustavsberg AB har nyligen upprättats för förskolans ändamål och därför bifogas inga handlingar på bolagets finansiella status. Kommunens säkerhet för bolaget säkerställs genom moderbolagsborgen.

KIAB Gustavsberg AB har ett samarbete med Thorengruppen AB som kommer att vara anordnare av förskoleverksamheten. Thorengruppen AB har ansökt om att bli godkända enligt kommunens riktlinjer för godkännande av fristående förskola. Beslutet om Thorengruppen godkänns enligt kommunens riktlinjer tas av sektorschefen för kultur- och utbildningssektorn, beslutet planeras att tas i november.

Bedömning

Om Thorengruppen AB godkänns enligt riktlinjerna uppfyller KIAB Gustavsberg AB alla kraven som ställdes i markanvisningen och genom att teckna tomträttsavtalet fullföljer kommunen sina åtaganden enligt markanvisningsavtalet med KIAB Gustavsberg AB. Beslutet att upplåta marken för förskola är redan taget (KS 2015-06-17 § 136). Förskolan kommer senast att öppnas i maj 2017.

Förvaltningen föreslår att tomträttsavtal ska tecknas med KIAB Gustavsberg AB.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen köpte marken av Landvik & Dahl för 2 675 000 kr. Kommunen ska även betala kommande saneringskostnad som beräknas till ca 400 000 kr. Fastigheten kommer inte att belastas av några gatukostnader och KIAB Gustavsberg AB kommer att stå för VA avgifterna.

Genom att upplåta marken med tomträtt så får kommunen inte in hela intäkten vid överlåtelsen utan kommunen får istället en årlig avgäld. Tomträtten medför en årlig avgäld på 142 500 kronor per år för marken. Avgälden ligger fast i 10 år och därefter sker en omreglering som bygger på då aktuellt markvärde.

Då marken endast kan användas till ändamålet förskola kan man inte jämföra avgälden med en avgäld för t.ex. bostäder.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut har inga omfattande konsekvenser för miljön. Det saknas dock förskolor i området, och resor till andra delar av kommunen för att hämta och lämna barn på förskola kan bli avsevärt kortare än om förskolan inte byggdes.



Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenser redovisas nedan under konsekvenser för barn.

Konsekvenser för barn

Fler förskoleplatser kommer att skapas samt att valmöjligheten blir större då kommunen får tillgång till ytterligare en förskoleutövare. En förskola i närområdet innebär en standardhöjning för småbarnsfamiljerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen i dialog med kultur- och utbildningssektorn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Inbjudan till markanvisningstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren	Bilaggs
2.	Utvärderingsprotokoll	Bilaggs
3.	Markanvisningsavtal	Bilaggs
4.	Tomträttsavtal (inkl moderbolagsborgen)	Bilaggs
5.	Anbud, anbudsgivare 1	Bilaggs
6.	Anbud, anbudsgivare 2	Bilaggs
7.	KS 2015-06-17 §136	Bilaggs ej
8.	KS 2012-06-07 §15	Bilaggs ej
9.	FNU 2013-05-22 §87	Bilaggs ej
10.	Tjänsteskrivelse 15KS/213-2	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

KIAB Gustavsberg AB
Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef samhällsbyggnad och
tillväxt

