

Handläggare  
Bodil Johansson  
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer  
2016KS/0602

Kommunstyrelsen

## Brunn 1:739 Vargbacken – tilläggsavtal till markanvisningsavtal

### Förslag till beslut

1. Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse godkänns.
2. Tomträttsupplåtelse enligt tilläggsavtalet godkänns.
3. Överenskommelse avseende avgäld för kooperativ hyresrätt godkänns.
4. Uppdra åt kommundirektören att teckna tomträttsavtal respektive överenskommelse i enlighet med tilläggsavtal

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

### Sammanfattning

I samband med antagande av detaljplan för del av Brunn 1:1 m.fl., Vargbacken, antagen 2015-02-18, bilaga 1, godkändes ett markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse, bilaga 2, mellan Kommunen, Seniorboende Ingarö Kooperativ hyresrättsförening (ISB) och Vestigia Projektutveckling AB. Enligt avtalet ska ISB ges rätt att upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt inom den del av planområdet, som får nyttjas för bostadsändamål. Inom området planeras ett seniorboende om ca 150 lägenheter.

ISB och Vestigia har under hösten 2016 meddelat kommunen att de på grund av ändrade förutsättningar för att finansiera byggande av bostäder med kooperativ hyresrätt bedömer att en andel av de nya bostäderna bör upplåtas med bostadsrätt för att säkerställa genomförande av projektet.

Förvaltningen bedömer det som rimligt att en andel av bostäderna kan upplåtas med bostadsrätt och har upprättat ett förslag till tilläggsavtal, bilaga 3, till markanvisningsavtalet för att reglera dessa nya förutsättningar. I bilagor till tilläggsavtalet redovisas nya förslag till tomträttsavtal samt överenskommelse för nedsättning av avgäld för bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt. Avgälden för upplåtelseformen bostadsrätt beräknas efter 140 kr per kvm ljus bruttoarea (BTA) och för kooperativ hyresrätt efter 65 kr per kvm ljus BTA. Med en preliminär fördelning med 2/3 bostadsrätt och 1/3 kooperativ hyresrätt blir den årliga tomträttsavgälden 1 866 900 kronor, vilket är 1 209 300 kronor mer än tidigare avgäld. Den slutliga fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna ska bestämmas i samband med tecknade av tomträttsavtal.

Diarienummer  
2016KS/0602

## Bakgrund

Ett planarbete har genomförts i anslutning till Brunn tätort för ett nytt bostadsområde avsett för seniorboende med kooperativ hyresrätt. Detaljplanen för området, del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505, Brunn 1:739 samt Brunn 1:760, Vargbacken, antagen 2015-02-18 och som vann laga kraft 2015-09-11, bilaga 1. Därefter har genomförandet av detaljplanen påbörjats med ombyggnad av tillfartsvägen Entreprenadvägen. Detaljplanen har en genomförandetid på 7 år.

Förutom område för seniorbostäder, fastigheten Brunn 1:852, så innehåller detaljplanen ett område för icke störande småindustriell verksamhet, hantverk samt kontor inom fastigheten 1:739 m fl.

## Ärendebeskrivning

I samband med antagande av detaljplanen godkändes ett markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse, bilaga 2, mellan Värmdö Kommun, Seniorboende Ingarö Kooperativ hyresrättsförening (ISB) och Vestigia Projektutveckling AB. Enligt markanvisningsavtalet ska marken för bostäder upplåtas till ISB med tomträtt och bostäderna upplåtas med kooperativ hyresrätt. Avsikten är att inom området uppföra ett nytt seniorboende. Vestigia är samarbetspartner till ISB och ansvarig för projektering och utbyggnad av den nya bostadsbebyggelsen.

Sedan tidigare avtal tecknades 2007, 2012 respektive 2015 har förutsättningarna för finansiering av byggande av kooperativ hyresrätt förändrats. ISB har därför inte längre möjlighet att finansiera projektet i sin helhet för kooperativ hyresrätt. För att klara finansieringen och säkerställa genomförandet har ISB därför träffat en överenskommelse med samarbetspartnern Vestigia att projektet ska omfatta cirka 50 lägenheter i kooperativ hyresrättsform och cirka 100 lägenheter i bostadsrättsform. Samtliga lägenheter avses upplåtas som seniorbostäder.

Detta innebär att utbyggnaden av bostäderna istället föreslås genomföras av Vestigia, eller av Vestigia bildad bostadsrättsförening, och antingen kommer ISB att blockhyra ca 50 lägenheterna för kooperativ hyresrätt av bostadsrättsföreningen eller så kommer en separat fastighet för bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt att bildas.

För att reglera dessa nya förhållanden har ett förslag till tilläggsavtal, bilaga 3, med bilagor till markanvisningsavtalet upprättats. Förslaget innebär att de paragrafer i markanvisningsavtalet som reglerar upplåtelseformer och ansvar för genomförande ändras så att projektet kan genomföras enligt ISB och Vestigias förslag till upplåtelseformer med mera. Fördelningen mellan upplåtelseformerna föreslås preliminärt bli 1/3 kooperativ hyresrätt och 2/3 bostadsrätt. Den slutliga fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna ska bestämmas i samband med att tomträttsavtal tecknas. Till tilläggsavtalet läggs också en preliminär tidsplan för genomförandet av utbyggnaden.

I tidigare beslut har också tomträttsupplåtelse godkänts enligt bilaga till gällande markanvisningsavtal. Med de nya förutsättningarna för upplåtelseformer har till tilläggsavtalet bilagts nya förslag till tomträttsavtal samt överenskommelse om nedsättning av avgäld avseende areor för kooperativ hyresrätt. Avgälden ska beräknas utifrån medgiven byggrätt

Diarienummer  
2016KS/0602

enligt detaljplanen, vilket motsvarar 16 000 kvm ljus BTA för bostäder och 260 kvm ljus BTA för boendelokaler. I tidigare avtal anges 10 100 kvm ljus BTA (inklusive boendelokaler).

Den årliga tomträttsavgälden enligt tomträttsavtalet ska beräknas efter 140 kr per kvm ljus BTA och justeras med konsumentprisindex (KPI) från oktober 2012 i enlighet med tidigare avtal. Avgälden blir 2 276 400 kronor per år innan justering för KPI. Denna avgäldsnivå är baserad på värdet av marken vid fri upplåtelseform för bostäderna. I överenskommelsen regleras att för de bostäder som upplåts med kooperativ hyresrätt ska avgälden istället beräknas efter 65 kr per kvm ljus BTA i enlighet med tidigare avtal. Denna avgäldsnivå ska också räknas upp med KPI från oktober 2012. Bruttoarean för bostäder med kooperativ hyresrätt bedöms preliminärt till ca 5 460 kvm ljus BTA. Det innebär att den årliga avgälden efter nedsättning blir 1 866 900 kronor. Under de första 18 månaderna efter upplåtelsen ska avgälden för dessa bostäder nedsättas till noll kronor.

## **Bedömning**

Förvaltningen bedömer att projektet kan genomföras med blandade upplåtelseformer för att säkerställa ett genomförande. Det innebär troligen också att genomförandet kan ske under kortare tid, då projektet innehåller två olika upplåtelseformer. Förvaltningen anser därför att förslaget att delar av de nya bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt istället för med kooperativ hyresrätt ska godkännas.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt gällande markanvisningsavtal ska upplåtelseformen för samtliga bostäder vara kooperativ hyresrätt. Avgälden för kooperativ hyresrätt beräknas efter 65 kr/kvm BTA och för en total area om 10 100 kvm ljus BTA enligt ovan. Den årliga tomträttsavgälden blir då totalt 639 600 kronor. Avgälden ska enligt gällande avtal justera med 65 kr/ljus BTA om bruttoarean avviker med mer än 5 procent i bygglovet från angiven bruttoarea.

Under de 18 första månaderna från och med upplåtelsedagen ska tomträttshavaren vara befriad från avgäld.

Enligt förslag till tilläggsavtal med bilagda tomträttsavtal och överenskommelse blir avgälden 1 866 900 kr per år med den lägre avgälden för bostäder med kooperativ hyresrätt enligt överenskommelsen.

De ekonomiska konsekvenser som uppkommer om delar av de nya bostäderna upplåts med bostadsrätt istället för med kooperativ hyresrätt blir således att avgälden per år till Värmdö Kommun kommer att öka. Jämfört med tidigare avtal ökar avgälden med ca 1 209 300 kr per år.

Ovannämnda avgälder ska räknas upp med KPI från 2012-10-01 till upplåtelsedagen.

Under den period om 18 månader som avgälden för andelen med kooperativ hyresrätt sätts ned till noll (0) kr/kvm BTA blir avgälden 1 478 400 kronor per år.

Diarienummer  
2016KS/0602

### **Konsekvenser för miljön**

Området kommer inte ändra förutsättningarna för miljön utifrån lagakraftvunnen detaljplan om delar av de nya bostäderna upplåts med bostadsrätt istället för med kooperativ hyresrätt.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Området kommer inte ändra förutsättningarna för bostadsändamål utifrån lagakraftvunnen detaljplan. Det som kommer att ändras är att delar av de nya bostäderna upplåts med bostadsrätt istället för med kooperativ hyresrätt. Det påverkar intressenter och medborgare att delar av bostäderna måste köpas istället för att hyras. Utbudet av bostäder för seniorer ökar på Ingarö.

### **Konsekvenser för barn**

Avsikten är att uppföra ett seniorboende inom området. Området kommer inte ändra förutsättningarna för lek utifrån lagakraftvunnen detaljplan om delar av de nya bostäderna upplåts med bostadsrätt istället för med kooperativ hyresrätt.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av förvaltningen i samverkan med konsult från WSP Management och Structor.

## **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Plankarta med illustrationsplan	Biläggs
2	Tilläggsavtal med bilagor (2a, 2b och 8a)	Biläggs
3	Markanvisningsavtal (gällande)	Biläggs

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadsavdelningen, plan- och exploateringsenheten

Camilla Broo  
Kommundirektör

Lars Öberg  
Sektorchef