

Kommunstyrelsen

Försäljning av del av fastigheten Ginnungagap 2 för uppförande av vård- och omsorgsboende

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2018-01-15 § 7 att föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Kv. Ginnungagap till Vectura Fastigheter AB enligt beskrivning i tjänsteutlåtande 2017-12-01.

Kommunfullmäktige beslutade 2018-02-05, § 4 att minoritetsåterremittera ärendet. De motiveringar som anges i återremissen har föranlett smärre ändringar och tillägg till detta tjänsteutlåtande.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Kv. Ginnungagap till Vectura Fastigheter AB.

Kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige återremitterade ärendet med följande motivering:

1. Alla värderingar som gjorts av marken ska redovisas.
2. Uppdraget värderingspersonerna fått inför värderingen ska redovisas.
3. De inkomna anbuden utöver det vinnande ska göras tillgängliga för fullmäktige.
4. En tydlig karta och angivelse i kvadratmeter på vad kommunen säljer ska tas fram och sändas ut.
5. På vilket sätt och i vilka publikationer, papper och elektroniskt, annonseringen av försäljningen gjorts ska redovisas.
6. Informationsbrevet som skickades ut ska sändas ut till fullmäktige.
7. Urvalskriterierna och på vilken grund denna intressent valdes ut ska redovisas.
8. Vilka kontroller som gjorts av företagen som ingår i överenskommelsen ska redovisas.
9. En analys ska göras av hur hyrorna för de boende kommer att påverkas av att det blir en privat fastighetsägare, som ska ha vinst på nedlagt kapital.
10. En analys ska göras av vad det kan få för konsekvenser dels för kommunens helägda bolag, Djursholms AB, dels för kommunen att



det beslut som fullmäktige fattade 2014-02-03, och som värderingen av Ginnungagap 2 byggde på inte följs. Kommunen har på falska premisser tillskansat sig Ginnungagap 2, som nu ska användas för helt annat ändamål än det som angavs vid fullmäktiges beslut och som värderingen grundade sig på. I motsats till vad som angavs vid värderingen och beslutet behålls inte heller marken i kommunens ägo utan säljs.

Bakgrund

2014 beslutade produktionsstyrelsen att avveckla Pärkans förskola och kommunstyrelsen gav därefter byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för särskilt boende och korttidsboende. Kommunen förvärvade under samma år fastigheten Ginnungagap 2, där Pärkans förskola låg innan byggnaden revs 2016, av kommunens helägda bolag Djursholms AB. Under 2015 förvärvades även fastigheten Ginnungagap 1 genom fastighetsreglering till Ginnungagap 2. Lantmäteriförrättningen avslutades 2017-11-16.

Efter utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd beslutade kommunstyrelsen 2015-02-16 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra en markanvisningstävling för uppförande av ett vård- och omsorgsboende för äldre på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2. Kommunledningskontoret inbjöd till en markanvisningstävling under hösten 2015. En av anbudslämnarna i markanvisningstävlingen ansökte sedermera om överprövning till förvaltningsrätten som 2016-03-08 meddelade ett interimistiskt beslut och förordnade kommunen att inte ingå avtal. Förvaltningsrätten slog i dom meddelad 2016-12-15 fast att kommunens markanvisningstävling var att betrakta som en otillåten direktupphandling och förordnade att upphandlingen görs om. Kommunen beslöt att inte överklaga domen.

Som följd av förvaltningsrättens dom avslutades markanvisningstävlingen. Kommunledningskontoret har därefter analyserat domen och utrett möjliga handlingsalternativ för den fortsatta processen. Resultatet ledde till att kommunstyrelsen beslutade 2017-04-03 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram överlåtelseavtal där mark inom Kv. Ginnungagap försäljs till en byggaktör som bedöms kunna uppföra ett vård- och omsorgsboende av god kvalitet.

Kommunledningskontorets utredning

Intresseanmälningar beträffande markförvärv

Kommunledningskontoret sände ut ett informationsbrev daterat 2017-05-05 i syfte att informera om uppdraget och samtidigt välkomna intressenter att inkomma med intresseanmälan om att uppta förhandling med kommunen om avtal för markförvärv och medverkan i detaljplanprocessen för nytt vård- och omsorgsboende. Informationen gjordes samtidigt tillgänglig genom annonsering i pressen och på kommunens hemsida. Inbjudan var



öppen även för företag som inte deltog i den avslutade anbudstävlingen. I informationsbrevet angavs en fast köpeskilling bestämd till 42 Mkr. Därtill aviserades att kommunen utifrån de anmälda intressenternas redovisade erfarenheter och referenser avsåg att förhandla om markförvärv med ett eller flera av de intresserade företagen.

Sjutton (17) intresseanmälningar inkom till kommunen, varav cirka hälften var från fastighetsaktörer i samverkan med vårdföretag. Bakom nio (9) av de inkomna intresseanmälningarna fanns företag som enskilt eller koncernbolagsmässigt medverkat i den tidigare anbudstävlingen. Företagens intresseanmälan utgörs av e-postmeddelande med bilagd beskrivning av erfarenheter och referensobjekt enligt anmaning i det utsända informationsbrevet.

Urvalsprocess

Genom utvärdering av företagets erfarenhet och förmåga att kunna genomföra det aktuella projektet gjordes ett urval bland intressenterna. Kommunledningskontoret har bland annat undersökt företagets ekonomiska status, organisation, samverkan och referensprojekt. De sedan tidigare presenterade utvecklingsförslagen för Kv. Ginnungagap har också vägts in vid bedömningen. En serie möten genomfördes med fyra intressenter som ansågs inneha särskilt god förmåga att genomföra likvärdiga projekt. Kontoret har därefter skilt ut en förordad köpare, dvs det företag bland intressenterna som kommunledningskontoret anser vara bäst rustat för att uppföra ett vård- och omsorgsboende av god kvalitet och med förmåga att genomföra projektet efter de givna förutsättningarna liksom vad som avtalas mellan parterna i exploateringsavtalet. Kommunen har vid markförsäljning fri prövningsrätt av möjliga köpare och därav har ingen specifik utvärderingsmodell tillämpats.

Efter kommunledningskontorets sammanvägda bedömning av de företag som anmält intresse om att uppta förhandling med kommunen om avtal för markförvärv och medverkan i detaljplaneprocessen för nytt vård- och omsorgsboende föreslås del av fastigheten Ginnungagap 2 att överlåtas till Vectura Fastigheter AB mot en överenskommen köpeskilling om 42 Mkr.

Vectura Fastigheter AB har visat på stor erfarenhet, kapacitet och förmåga att i samverkan med systerbolaget Aleris utveckla liknande projekt för långsiktigt ägande och drift av vård- och omsorgsboenden med god kvalitet. Att vårdverksamheten återfinns i samma koncern gör att Vectura Fastigheter särskiljer sig bland de företag som anmält intresse. Kommunen har också goda erfarenheter sedan tidigare av vårdgivaren Aleris, som för närvarande driver Odinslunds äldreboende i Djursholm. Vectura Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Patricia Industries AB som i sin tur är ett helägt bolag till Investor AB.

Marköverlåtelsens omfattning

Kommunledningskontoret har i enlighet med kommunstyrelsens beslut 2017-04-03 § 45 tagit fram ett förslag till avtal om exploatering med



överlåtelse av mark inom Kv. Ginnungagap, avseende del av fastigheten Ginnungagap 2. Markförsäljningen villkoras av att ny detaljplan för Ginnungagap 2 vinner laga kraft. Kommunens planerade korttidsboende inom samma detaljplan kommer i enlighet med tidigare beslut att uppföras i egen regi och påverkas i det avseendet inte av marköverlåtelsen.

Markytan för den del av fastigheten Ginnungagap 2 som kommer att avstyckas för vård- och omsorgsboendet uppgår preliminärt till ca 10 000 kvm. Till den kvarvarande delen om ca 3 000 kvm lokaliserar kommunens korttidsboende. I bilaga till upprättat exploateringsavtal framgår den preliminära tomtindelningen inom kvarteret. Tomternas definitiva gränser och storlek bestäms genom det återstående detaljplanarbetet för Kv. Ginnungagap och fastställs slutligen genom Lantmäteriets fastighetsbildning. Även omfattningen av den byggrätt i detaljplanen som behövs för uppförandet av korttidsboendet och för vård- och omsorgsboendet i avsedd omfattning (ca 63 lägenheter) bestäms av detaljplanarbetet men utgår i alla händelser från vad som överenskommit genom exploateringsavtalet.

Markprissättning

Kommunledningskontoret har låtit två oberoende värderingsinstitut (Forum Fastighetsekonomi och NAI Svefa) värdera den tilltänkta fastigheten för vård- och omsorgsboende inom Kv. Ginnungagap. Med ledning av markvärdebedömningarna har kontoret bestämt den fasta köpeskillingen för del av fastigheten Ginnungagap 2 till 42 000 000 kr vid värdetidpunkten 2017-05-01. Givet en möjlig byggrätt för vård- och omsorgsboende inom Kv. Ginnungagap om 5 250 kvm BTA i ungefärlig överensstämmelse med tidigare samrådsförslag till detaljplan och inkomna bidrag i den tidigare anbudstävlingen innebär detta 8 000 kr/kvm BTA. Om köparen erhåller statligt stöd/bidrag för uppförande av vård- och omsorgsboendet tillkommer dessutom en tilläggsköpeskillning om 50 % av erhållet stöd.

En förutsättning för markvärderingsuppdragen var att den nya detaljplanen för Kv. Ginnungagap antas vunnit laga kraft och att planen medger byggnation enbart för vårdändamål (användningsbestämmelse D) omfattande 7 000 kvm BTA, dvs. 3 500 kvm byggnadsarea i två våningsplan. Den totala byggrätten ska utöver det tänkta vård- och omsorgsboendet även rymma kommunens korttidsboende inom en separat fastighet. Vidare förutsätts att befintlig bebyggelse på fastigheten är riven och det föreligger inga miljöbelastningar/saneringsbehov, inga kostnader åligger köparen för iordningställande av allmän plats (utöver normala anslutningsavgifter för VA, etc.), inga rättigheter och servitut av betydelse för genomförbarheten belastar fastigheten. Värdetidpunkt är tidpunkten för värdebedömningens framtagande.

Anbudspriserna från den efter förvaltningsrättens dom avslutade markanvisningstävlingen har varit kända för värderarna; sammanfattningsvis hade anbudspriserna i tävlingen en spridning mellan ca 2 000–9 000 kr/kvm BTA. Ett tävlingsbidrag avvek kraftigt uppåt med ett



anbudspris om ca 16 000 kr/kvm BTA. De fyra därefter följande bidragen hade en genomsnittlig anbudsprisnivå om ca 8 500 kr/kvm. Dock medgavs i plansamrådsförslaget och som utgångspunkt för anbudstävlingen markanvändningen bostäder.

Forum Fastighetsekonomi konstaterar att vid jämförelse med priser på marknaden är en iakttagelse att byggrättspriserna för vårdboende synes ligga ungefär på samma nivå som byggrättspriser för hyresrättsbostäder. Anbudspriserna i den avbrutna markanvisningstävlingen har vägts in i Forums värdebedömning. Det uppåt avvikande priset i den avslutade anbudstävlingen har dock betraktats som uppseendeväckande högt (både jämförelse med övriga anbud och marknaden i andra kommuner) och därför inte beaktats i den samlade bedömningen. Sammantaget bedömer Forum marknadsvärdet för byggrätter för vård- och omsorgsboende inom Kv. Ginnungagap till 9 000 kr/kvm BTA.

NAI Svefa lyfter fram att marknadsutvecklingen generellt är fortsatt stark och där samhällsfastigheter utgör attraktiva investeringsobjekt med en växande grupp investerare och låg risk (stabila hyresgäster, långa hyresavtal, liten vakansrisk). Det förväntade framtida behovet av särskilda boenden är stort. Med stöd av jämförelse enligt ortsprismetoden av liknande försäljningar på marknaden, de flesta daterade 2010–2012, samt en exploateringskalkyl bedömer Svefa marknadsvärdet för byggrätter för vårdboende eller jämförbar verksamhet till upp till 6 000 kr/kvm BTA.

Hyressättning

Hyran för bostäderna i vård- och omsorgsboendet fastställs enligt hyreslagen efter marknadsmässiga grunder och bruksvärdesprincipen. Hyreskostnaden varierar naturligtvis beroende på bostadens storlek och standard samt vad som ingår i övrigt, t ex uppvärmning. Den estimerade hyresnivån (kallhyra) på marknaden är i detta fall ca 2 200 kr/kvm/år (+/- 10%). Även i ett scenario med kommunen som ägare och förvaltare hade motsvarande marknadshyressättning tillämpats. I ett vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg betalar man utöver hyran normalt även omsorgsavgift och måltidskostnader.

Ev. konsekvenser för tidigare fastighetsägare

De under 2014–2015 genomförda koncerninterna överlåtelseerna av fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 mellan kommunen och Djursholms AB är i linje med bolagets syfte att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Fastighetsvärderingen som kommunledningskontoret lät göra inför kommunfullmäktiges beslut 2014-02-03 § 5 gällande överlåtelsen av Ginnungagap 2 utgick av naturliga skäl från dåvarande markanvändning och förskoleverksamhet. Syftet med överlåtelsen var att renodla kommunens och bolagets fastighetsinnehav utifrån användning. Ingen inriktning för fastighetens framtida ändamål beslutades i ärendet. Vidareförsäljningen av mark inom Kv. Ginnungagap innebär således inga nämnvärda konsekvenser för vare sig kommunen eller Djursholms AB sett till koncernnyttan.



Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet:

Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2018-03-09

Avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Kv. Ginnungagap
Värdeutlåtanden

Information till intressenter, 2017-05-05

Kommunstyrelsens beslut, 2017-04-03 § 45

- Tjänsteutlåtande, 2017-03-23
- Förvaltningsrättens dom 2016-12-15
- Redovisning av olika alternativ
- Kommunstyrelsens beslut 2015-02-16 § 32

Exp:
Socialnämnden,
Byggnadsnämnden