



§ 384

Avsiktsförklaring och markanvisning mellan Kungsbacka Kommun och Nystad Stadsutveckling AB**Dnr KS/2018:646****Avsiktsförklaring och markanvisning mellan Kungsbacka kommun och Nystad Stadsutveckling AB****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner avsiktsförklaringen mellan Kungsbacka kommun och Nystad Stadsutveckling AB.

Kommunstyrelsen hemställer till byggnadsnämnden att ta fram en detaljplan över idrottshallarna, markerat B i bifogad karta.

Sammanfattning

Nystad Stadsutveckling AB har erbjudits att köpa mark av kommunen på Inlag för att etablera en skola och en idrottsanläggning med två idrottshallar. Den tänkta skolan är Internationella Engelska Skolan (IES) som är en friskola. Den mark det handlar om är där simhallen ligger idag samt parkeringsytan framför.

Det här ska byggas:

- Internationella Engelska Skolan med plats för 600-960 elever. Planerad verksamhetsstart höstterminen 2021.
- Ny arena med två idrottshallar för handboll, föreningsliv och skolidrott med en total publikkapacitet om cirka 2 500 platser. Planerad öppning under 2020.

Kungsbacka kommun har ett högt tryck på skolor och en ny skola skulle innebära en efterlängtd avlastning. Att Internationella Engelska Skolan etablerar sig i Kungsbacka skapar en större mångfald av skolor i kommunen och det öppnar upp för att möta olika behov. Detta ligger helt i linje med det uppdrag som kommundirektören fått i budget 2019, vilket innebär att öka andelen tjänster som utförs av externa aktörer.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2018-10-16

Datum
2018-10-14
Diarienummer
KS



Avsiktsförklaring och markanvisning mellan Kungsbacka kommun och Nystad Stadsutveckling AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner avsiktsförklaringen mellan Kungsbacka kommun och Nystad Stadsutveckling AB.

Kommunstyrelsen hemställer till byggnadsnämnden att ta fram en detaljplan över idrottshallarna, markerat B i bifogad karta.

Sammanfattning

Nystad Stadsutveckling AB har erbjudits att köpa mark av kommunen på Inlag för att etablera en skola och en idrottsanläggning med två idrottshallar. Den tänkta skolan är Internationella Engelska Skolan (IES) som är en friskola. Den mark det handlar om är där simhallen ligger idag samt parkeringsytan framför.

Det här ska byggas:

- Internationella Engelska Skolan med plats för 600-960 elever. Planerad verksamhetsstart höstterminen 2021.
- Ny arena med två idrottshallar för handboll, föreningsliv och skolidrott med en total publikkapacitet om cirka 2 500 platser. Planerad öppning under 2020.

Kungsbacka kommun har ett högt tryck på skolor och en ny skola skulle innebära en efterlängtd avlastning. Att Internationella Engelska Skolan etablerar sig i Kungsbacka skapar en större mångfald av skolor i kommunen och det öppnar upp för att möta olika behov. Detta ligger helt i linje med det uppdrag som kommundirektören fått i budget 2019, vilket innebär att öka andelen tjänster som utförs av externa aktörer.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2018-10-16

Emma Kjernald

Samhällsbyggnadschef

Etablering av Internationella Engelska Skolan i Kungsbacka

Planerad öppning HT 2021

Nya arena för handboll, föreningsliv och skolidrott

Två hallar 23 x 43 meter med total publikkapacitet om ca: 2.500

Planerad öppning under 2020

Detta dokument innehåller

- Avsiktsförklaring och markanvisning mellan Kungsbacka Kommun och Nystad Stadsutveckling AB avseende två markområden A och B
- Avsiktsförklaring avseende förhyrning av 2 st idrottshallar mellan Kungsbacka Kommun (hyresgäst) och Nystad Stadsutveckling AB (hyresvärd).
- Bilaga 1 (situationsplan markområde A och B)
- Bilaga 2 (preliminär processtidplan)

Avsiktsförklaring och markanvisning mellan Kungsbacka Kommun och Nystad Stadsutveckling AB

Parter

- Nystads Stadsutveckling AB, org nr 559113-3375, nedan kallad **Nystad**
- Kungsbacka Kommun, org nr 212000-1256, nedan kallad **Kommunen**
- Parterna beskrivs nedan enskilt som **part** och gemensamt som **parterna**

Område

- Denna markanvisnings avser framtida överlåtelse av två markområden, markområde A och B, söder om Aranäsgymnasium och norr om ishallen och nya badhuset, se **Bilaga 1**
- Markområde A avser nyetablering av skola, idag platsen för befintligt badhus och Aranäs A hallen
- Markområde B avser nyetablering av två idrottshallar, idag platsen för befintlig parkeringsplats och Aranäs B hallen.

Avtalets syfte

- Reglera **Parternas** gemensamma avsikt.
- Ge **Nystad** option på och ensamrätt om förhandling om dels förvärv av två blivande fastigheter på område A och B och dels hyresavtal avseende idrottshallarna, under avtalets giltighetstid.
- Ligga till grund för marköverlåtelseavtal mellan **Kommunen** och **Nystad** avseende det två blivande fastigheter på område A och B.
- Ligga till grund för hyreskontrakt mellan **Kommunen** och **Nystad** avseende idrottshallarna på område B
- Under avtalstiden ska parterna gemensamt arbeta fram en ny detaljplan avseende område B

Bakgrund

- **Kungsbacka Kommun** har höga ambitioner för tillväxt under kommande år. För att bygga ett hållbart och attraktivt samhälle är det av stor betydelse att kommunen tillhandahåller kommunal service i takt med att bostäder byggs. Ett urval av attraktiva skolor har mycket stor betydelse och bidrar till att nå målsättningar om att vara en attraktiv kommun. Det finns också ett stort behov av nya idrottshallar.
- **Internationella Engelska Skolan (IES)** har flera etableringar i Göteborgs Stad och en kö av elever till sina skolor som också omfattar Kungsbackas elever. En skoletablering i Kungsbacka kommun skulle möjliggöra för fler elever i Kungsbacka att nå sitt förstaval.
- **Nystad Stadsutveckling AB** är ett utvecklande fastighetsbolag som har ett starkt intresse för etablering i Kungsbacka kommun. Nystad vill skapa förutsättningar för kommuner att möta invånarnas behov av välfärd genom att utveckla, aktivt äga och förvalta samhällsfastigheter ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

- **Kommunen** äger idag område A och B. Område A är planlagd för allmänt ändamål (A) vilket medger etablering av skolverksamhet m.m. Område B är planlagd för parkering (P) vilket medför att ny detaljplan måste arbetas fram och antas för idrottsverksamhet.
- **IES** och **Nystad** har 2018-10-12 träffat ett föravtal till hyreskontrakt avseende förhyrning av ny grundskola inom område A.

Gemensam målsättning

- Planering och genomförande ska utgå ifrån en etablering av en **IES** grundskola för 600-960 elever, med planerad verksamhetstart (600 elever) höstterminen 2021.
- Skolbyggnaden och skolgården ska utgöra ett tillskott av skolplatser i Kungsbacka kommun.
- Parterna behöver utreda om kapacitet för uthyrning till **IES** skolidrottsverksamhet finns i de nya idrottshallarna, vilket är både resurs- och kostnadseffektivt.

Parternas åtagande

- **Kommunen** kommer att ansöka om fastighetsbildning för respektive område A och B snarast möjligen.
- **Parterna** driver gemensamt detaljplaneprocess för område B. **Parternas** ansvar kommer att regleras i separat plankostnadsavtal i vilket **Nystad** ansvarar för kostnaderna i enlighet med **Kommunens** policy .
- **Parterna** arbetar gemensamt fram och tecknar hyreskontrakt avseende område B
- **Kommunen** ger **Nystad** ensamrätt att under avtalets giltighet förhandla om slutliga marköverlåtelseavtal för blivande fastigheterna A och B. Tillträde ska ske för respektive fastighet snarast efter marköverlåtelseavtalen ingåtts och fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Vid behov av tidigare tillträde kan detta regleras i särskilt avtal mellan **Kommunen** och **Nystad**. Köpeskilling sätts till marknadspris utifrån fastighetsvärdering med avdrag för bl.a. rivnings- och ev. saneringskostnader. Enligt kommunens markanvisningsriktlinjer.
- **Nystad** tillträder område A förutsatt att marköverlåtelseavtal är tecknat, fastighetsbildning vunnit laga kraft och befintliga verksamheter avflyttat.
- **Nystad** tillträder område B förutsatt att marköverlåtelseavtal är tecknat, ny detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft, samt att befintliga verksamheter avflyttat.
- **Kommunen** bidrar med information och kunskap om bostadsutveckling, befolkningsprognoser och elevsammansättning.
- **Nystad** säkerställer att **IES** söker tillstånd för skolverksamhet hos Skolinspektionen. Detta sker i nära samarbete med **Kommunen**.
- **Nystad** ansvarar för att söka erforderliga lov/tillstånd för skolbyggnaden, liksom för kostnader för fastighetsbildning, bygglov, plankostnader för område

B och fastighetsförvärv, förutsatt att slutliga marköverlåtelseavtal träffas. Avgift för bygglov enligt gällande taxa.

Principer för kommande marköverlåtelse

- **Nystad** avser teckna långt hyreskontrakt med **IES**.
- **Parternas** målsättning är att **IES** ska vara godkänd av Skolinspektionen och öppen för elevintag till hösten 2021. **Parterna** ska så långt som möjligt jobba för att så sker. Preliminär bedömning är att byggstart på Område A måste påbörjas fysiskt senast 1 maj 2020 för att skolan ska hinna öppna HT 2021. En byggstart förutsätter att alla tillstånd och villkor är uppfyllda. Se även processplan **Bilaga 2**.
- Om **IES** inte erhåller skoltillstånd under 2019 har **Nystad** efter samråd med **Kommunen** rätt att hyra ut skolan till annan verksamhetsaktör.
- På område A och B står befintliga byggnader. **Kommunen** har idag ingen kännedom om eventuella miljöföreningar, vilka skulle kunna kräva saneringsåtgärder i byggnader och/eller mark. Köpeskillingen för fastigheterna ska reduceras lika kostnader för eventuella saneringsåtgärder samt kostnader för rivningsarbeten på fastigheterna.
- Ansvar och villkor ska regleras i marköverlåtelseavtalen avseende eventuella arkeologiska fynd som kan komma att påträffas på fastigheten.
- **Nystad** står för samtliga kostnader för etablering av skolbyggnad och idrottshallar på område A och B.
- Nystad ska tillträda fastigheterna A och B med befintliga byggnader varefter Nystad utför rivnings- och eventuella saneringsarbeten.

Principer för kommande hyreskontrakt

- För område B (Idrottshallarna) avser **Parterna** ingå hyreskontrakt där **Kommun** är hyresgäst och **Nystad** hyresvärd.

Kontraktstiden ska vara 20 år med uppsägningstid 24 månader. Indikativ årlig kallhyra vid en projektkostnad om 105 mkr är 7 mkr exkl. moms (6,75% direktavkastning) vilken indexeras årligen med KPI. **Parterna** ska aktivt arbeta för att minimera projektkostnaden och därmed hyresnivån. Hyresgästen har efter avtalstiden rätt att förvärva hyresobjektet till ett marknadsmässigt pris vilket baseras på snittet av två oberoende värderingsmän där vardera Part utser en. Värderingen ska baserat på förutsättningen att Parterna skulle ha ingått ett nytt långt hyresavtal på för tidpunkten marknadsmässiga villkor vilket inkluderar faktorer såsom hyresutveckling och investeringsbehov m.m. Parterna ska i hyreskontraktet/marköverlåtelseavtalet slutligt överenskomma villkor för **Kommunens** återköpsmöjlighet, vilket ska baseras på ovan kommersiella villkor.
- Entreprenadarbeten för idrottshallarna ska upphandlas i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU). **Nystad** ska ansvara för

upphandlingsunderlaget och **Kommunen** ska ansvara för själva upphandlingen och dess konsekvenser var efter Nystad ansvarar för entreprenaden.

Giltighet

- Detta avtal är giltigt under förutsättning att avtalet godkänns av kommunstyrelsen i Kungsbacka Kommun, den 16 oktober 2018.
- Avtalet gäller i två (2 år) från och med undertecknande av **Parterna** om inte annat dessförinnan skriftligen godkänts av **Parterna** eller att marköverlåtelseavtalen (A och B) och hyresavtal avseende område B tecknats.
- Detta avtal inte är bindande för **Kommunens** övriga organ utöver kommunstyrelsen, t ex nämnd som hanterar bygglov.
- Om **Part** beslutar att inte ingå slutligt marköverlåtelseavtal gällande fastighet på område A är detta avtal förfallet i samtliga delar rörande område A och utan rätt till ersättning för någondera **Part**.
- Om **Part** beslutar att inte ingå slutligt marköverlåtelseavtal och hyreskontrakt gällande fastigheten och förhyrning inom område B är detta avtal förfallet i samtliga delar rörande område B utan rätt till ersättning för någondera **Part**. Dock ska **Kommunen** överta framarbetat material och utredningar för egen användning och är skyldig att ersätta **Nystad** för dessa till självkostnadspris.

Tvist

- Tvist rörande tolkning av avtal ska avgöras i svensk allmän domstol.

Överlåtelse

- Överlåtelse får inte ske till annan part utan **Parternas** skriftliga godkännande. Framtida marköverlåtelseavtal kan tecknas med ett dotterbolag till **Nystad**.

Datum:

Nystad Stadsutveckling AB

Datum:

Kungsbacka kommun
