



§ 205

**Förslag till ändring av villkor i avtal om marköverlåtelse och genomförande, Kolla 5:150, Kolla Parkstad  
Dnr KS/2017:639**

**Förslag till beslut i kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen godkänner ändring av avtalsvillkor avseende hyresnivå i avtal om marköverlåtelse och genomförande, mellan BJC Group AB och kommunen, undertecknat 2018-10-31, innebärande att genomsnittshyran per kvadratmeter boarea per år, inklusive i förekommande fall bostadens andel i areor för gemensamma aktiviteter, inte får överstiga 1 800 kr.

Kommunstyrelsen godkänner ändring av avtalsvillkor avseende tidpunkt för uppvisande av överenskommelse med hyresgästorganisation i avtal om marköverlåtelse och genomförande, mellan BJC Group AB och kommunen, undertecknat 2018-10-31, innebärande att överenskommelse måste uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

Kommundirektören får i uppdrag att upprätta erforderligt tilläggsavtal till avtal om marköverlåtelse och genomförande.

Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören eller deras respektive ställföreträdare utses att för kommunens räkning underteckna tilläggsavtalet.

**Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott ger uppdrag till kommundirektören att till kommunstyrelsens behandling av ärendet ta fram en tilläggs klausul om avtalsförändringar.

**Sammanfattning av ärendet**

Kungsbacka kommun genomförde under våren 2018 en markanvisningstävling avseende fastigheten Kolla 5:150. Sammantaget bedömdes anbudet från BJC Group AB vara det mest fördelaktiga. Parterna träffade den 31 oktober 2018 ett "avtal om marköverlåtelse och genomförande". BJC har i avtalet förbundit sig att upplåta lägenheterna med hyresrätt, till en normhyra på 1450 kr/ m<sup>2</sup> BOA. Normhyresnivån, ska fastställas genom en överenskommelse om presumtionshyra med hyresgästorganisation. Överenskommelsen mellan BJC och



hyresgästorganisationen ska vara tecknad när ansökan om bygglov lämnas in till kommunen.

BJC hade för avsikt att ansöka om statligt investeringsstöd för att kunna erbjuda en normhyra på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA. Möjligheten att ansöka om statligt investeringsstöd för hyresrätter togs bort genom höstbudgeten 2018. Det uteblivna investeringsstödet medför i detta projekt en ökad byggkostnad på ca 27 mnkr, vilket måste kompenseras med en ökad hyresintäkt för att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart.

Den avtalade normhyresnivån på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA, motsvarar i detta projekt en genomsnittshyra på ca 1630 kr/m<sup>2</sup> BOA. För att kompensera för det för den kostnadsökning som orsakas av det uteblivna investeringsstödet behöver genomsnittshyran höjas till 1 800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år.

Enligt gällande avtal är BJC:s möjlighet att ansöka om bygglov beroende av att överenskommelse om hyresnivå tecknats med hyresgästorganisation. För att inte riskera att projektets tidplan förskjuts ytterligare bör överenskommelsen i stället uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2019-05-23

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Hans Forsberg (M) yrkar att uppdrag ges till kommundirektören att till kommunstyrelsens behandling av ärendet ta fram en tilläggsklausul om avtalsförändringar.

### **Beslutsgång**

Ordförande Hans Forsberg (M) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut och eget yrkande.

Ordföranden ställer först proposition på samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller det.

Ordföranden ställer sedan proposition på Hans Forsbergs (M) yrkande, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller det.

### **Beslutet skickas till**

BJC Group AB, kommundirektören



## Förslag till ändring av villkor i avtal om marköverlåtelse och genomförande, Kolla 5:150, Kolla Parkstad

### Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner ändring av avtalsvillkor avseende hyresnivå i avtal om marköverlåtelse och genomförande, mellan BJC Group AB och kommunen, undertecknat 2018-10-31, innebärande att genomsnittshyran per kvadratmeter boarea per år, inklusive i förekommande fall bostadens andel i areor för gemensamma aktiviteter, inte får överstiga 1800 kr.

Kommunstyrelsen godkänner ändring av avtalsvillkor avseende tidpunkt för uppvisande av överenskommelse med hyresgästorganisation i avtal om marköverlåtelse och genomförande, mellan BJC Group AB och kommunen, undertecknat 2018-10-31, innebärande att överenskommelse måste uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att upprätta erforderligt tilläggsavtal till avtal om marköverlåtelse och genomförande.

Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören eller deras respektive ställföreträdare utses att för kommunens räkning underteckna tilläggsavtalet.

### Sammanfattning av ärendet

Kungsbacka kommun genomförde under våren 2018 en markanvisningstävling avseende fastigheten Kolla 5:150. Sammantaget bedömdes anbudet från BJC Group AB vara det mest fördelaktiga. Parterna träffade den 31 oktober 2018 ett ”avtal om marköverlåtelse och genomförande”. BJC har i avtalet förbundit sig att upplåta lägenheterna med hyresrätt, till en normhyra på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA. Normhyresnivån, ska fastställas genom en överenskommelse om presumtionshyra med hyresgästorganisation. Överenskommelsen mellan BJC och hyresgästorganisationen ska vara tecknad när ansökan om bygglov lämnas in till kommunen.

BJC hade för avsikt att ansöka om statligt investeringsstöd för att kunna erbjuda en normhyra på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA. Möjligheten att ansöka om statligt investeringsstöd för hyresrätter togs bort genom höstbudgeten 2018. Det uteblivna investeringsstödet medför i detta projekt en ökad byggkostnad på ca 27 mnkr, vilket måste kompenseras med en ökad hyresintäkt för att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart.

Den avtalade normhyresnivån på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA, motsvarar i detta projekt en genomsnittshyra på ca 1630 kr/m<sup>2</sup> BOA. För att kompensera för den kostnadsökning som orsakas av det uteblivna investeringsstödet behöver genomsnittshyran höjas till 1800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år.

Enligt gällande avtal är BJC:s möjlighet att ansöka om bygglov beroende av att överenskommelse om hyresnivå tecknats med hyresgästorganisation. För att inte riskera att projektets tidplan förskjuts ytterligare bör överenskommelsen istället uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2019-05-28

## Beslutet skickas till

BJC Group AB, Beatrice Lesslies gata 7, 421 31 Västra Frölunda

## Beskrivning av ärendet

Kungsbacka kommun genomförde under våren 2018 en markanvisningstävling avseende fastigheten Kolla 5:150 (tidigare del av Kolla 5:7). Sammantaget bedömdes anbudet från BJC Group AB vara det mest fördelaktiga avseende ekonomi, gestaltning och övriga kriterier som ställts upp i anbudsinvändan och i gällande detaljplan för Kolla Parkstad. Kommunstyrelsen fattade beslut om att anta BJC:s anbud den 29 maj 2018 (KS/2017:639, §151).

BJC ska uppföra ca 110 bostäder i blandade lägenhetsstorlekar inom fastigheten. Samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt och minst 80% av bostäderna ska anvisas till kommunen.

Parterna träffade den 31 oktober 2018 ett ”avtal om marköverlåtelse och genomförande” avseende fastigheten Kolla 5:150. BJC har i avtalet förbundit sig att upplåta lägenheterna till en normhyra per kvadratmeter boarea per år som på tillträdesdagen inte får överstiga 1450 kr. Normhyresnivån, 1450 kr/ m<sup>2</sup> BOA, ska fastställas genom en överenskommelse om presumtionshyra med hyresgästorganisation.

Överenskommelsen mellan BJC och hyresgästorganisationen ska vara tecknad när ansökan om bygglov lämnas in till kommunen, vilket ska ske inom 6 månader från den 31 oktober 2018. BJC har även förbundit sig att påbörja byggnationen inom 14 månader från den 31 oktober 2018.

Kommunen har rätt till vite om inte byggnationen påbörjas inom 14 månader samt rätt att kräva återköp om den inte är påbörjad in om 20 månader, från den 31 oktober 2018.

BJC hade för avsikt att ansöka om statligt investeringsstöd för att kunna erbjuda en normhyra på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA. Möjligheten att ansöka om statligt investeringsstöd för hyresrätter togs bort genom höstbudgeten 2018. Det kunde dock inte uteslutas att investeringsstöd skulle återinföras i någon form genom vårbudgeten 2019. I avvaktan på vårbudgeten träffade parterna därför den 24 april 2019 ett tilläggsavtal, ”tillägg till avtal om marköverlåtelse och genomförande”. Genom tilläggsavtalet förlängs

tidigare avtalade tidpunkter för ansökan om bygglov, överenskommelse med hyresgästorganisation, byggstart, vite, hävningsrätt och återköp med två månader.

Vårbudgeten 2019 omfattade inget nytt statligt investeringsstöd för hyresrätter. Det uteblivna investeringsstödet medför i detta projekt en ökad byggkostnad på ca 27 mnkr, vilket måste kompenseras med en ökad hyresintäkt för att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart.

Den avtalade normhyresnivån på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA, motsvarar i detta projekt en genomsnittshyra på ca 1630 kr/m<sup>2</sup> BOA. BJC anger att genomsnittshyran måste höjas till 1800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år. Samhällsbyggnadskontoret har stämt av nivån med en auktoriserad fastighetsvärderare som bedömer att den är rimlig. Höjningen kompenserar enbart för den kostnadsökning som orsakas av det uteblivna investeringsstödet och möjliggör byggnation av många hyresrättslägenheter, varav merparten ska anvisas till kommunen.

Enligt gällande avtal är BJC:s möjlighet att ansöka om bygglov beroende av att överenskommelse om hyresnivå tecknats med hyresgästorganisation. För att inte riskera att projektets tidplan förskjuts ytterligare föreslår Samhällsbyggnadskontoret att överenskommelsen istället måste uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

Susanne Calming

Specialist mark- och exploatering



## Förslag till ändring av villkor i avtal om marköverlåtelse och genomförande, Kolla 5:150, Kolla Parkstad

### Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner ändring av avtalsvillkor avseende hyresnivå i avtal om marköverlåtelse och genomförande, mellan BJC Group AB och kommunen, undertecknat 2018-10-31, innebärande att genomsnittshyran per kvadratmeter boarea per år, inklusive i förekommande fall bostadens andel i areor för gemensamma aktiviteter, inte får överstiga 1800 kr.

Kommunstyrelsen godkänner ändring av avtalsvillkor avseende tidpunkt för uppvisande av överenskommelse med hyresgästorganisation i avtal om marköverlåtelse och genomförande, mellan BJC Group AB och kommunen, undertecknat 2018-10-31, innebärande att överenskommelse måste uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

Kommunstyrelsen godkänner nytt avtalsvillkor innebärande att BJC Group AB förbinder sig att söka statligt investeringsstöd för hyresrätter för detta projekt, om stöd införs på nytt innan byggnationen påbörjas. Erhåller BJC Group AB stöd ska omförhandling av hyresnivån ske på nytt med Kommunen och hyresgästorganisation i syfte att fastställa en lägre genomsnittshyra än 1800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år.

Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att upprätta erforderligt tilläggsavtal till avtal om marköverlåtelse och genomförande.

Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören eller deras respektive ställföreträdare utses att för kommunens räkning underteckna tilläggsavtalet.

### Sammanfattning av ärendet

Kungsbacka kommun genomförde under våren 2018 en markanvisningstävling avseende fastigheten Kolla 5:150. Sammantaget bedömdes anbudet från BJC Group AB vara det mest fördelaktiga. Parterna träffade den 31 oktober 2018 ett ”avtal om marköverlåtelse och genomförande”. BJC har i avtalet förbundit sig att upplåta lägenheterna med hyresrätt, till en normhyra på 1450 kr/ m<sup>2</sup> BOA. Normhyresnivån, ska fastställas genom en överenskommelse om presumtionshyra med hyresgästorganisation. Överenskommelsen mellan BJC och hyresgästorganisationen ska vara tecknad när ansökan om bygglov lämnas in till kommunen.

BJC hade för avsikt att ansöka om statligt investeringsstöd för att kunna erbjuda en normhyra på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA. Möjligheten att ansöka om statligt investeringsstöd för hyresrätter togs bort genom höstbudgeten 2018. Det uteblivna investeringsstödet medför i detta projekt en ökad byggkostnad på ca

27 mnkr, vilket måste kompenseras med en ökad hyresintäkt för att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart.

Den avtalade normhyresnivån på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA, motsvarar i detta projekt en genomsnittshyra på ca 1630 kr/m<sup>2</sup> BOA. För att kompensera för den kostnadsökning som orsakas av det uteblivna investeringsstödet behöver genomsnittshyran höjas till 1800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år.

För det fall statligt investeringsstöd för hyresrätter införs på nytt innan byggnationen påbörjas, förbinder sig BJC att söka stöd för detta projekt. Erhåller BJC stöd ska omförhandling av hyresnivån ske på nytt med Kommunen och hyresgästorganisation i syfte att fastställa en lägre genomsnittshyra än 1800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år.

Enligt gällande avtal är BJC:s möjlighet att ansöka om bygglov beroende av att överenskommelse om hyresnivå tecknats med hyresgästorganisation. För att inte riskera att projektets tidplan förskjuts ytterligare bör överenskommelsen istället uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2019-06-10

## **Beslutet skickas till**

BJC Group AB, Beatrice Lesslies gata 7, 421 31 Västra Frölunda

## **Beskrivning av ärendet**

Kungsbacka kommun genomförde under våren 2018 en markanvisningstävling avseende fastigheten Kolla 5:150 (tidigare del av Kolla 5:7). Sammantaget bedömdes anbudet från BJC Group AB vara det mest fördelaktiga avseende ekonomi, gestaltning och övriga kriterier som ställts upp i anbudsinvjudan och i gällande detaljplan för Kolla Parkstad. Kommunstyrelsen fattade beslut om att anta BJC:s anbud den 29 maj 2018 (KS/2017:639, §151).

BJC ska uppföra ca 110 bostäder i blandade lägenhetsstorlekar inom fastigheten. Samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt och minst 80% av bostäderna ska anvisas till kommunen.

Parterna träffade den 31 oktober 2018 ett ”avtal om marköverlåtelse och genomförande” avseende fastigheten Kolla 5:150. BJC har i avtalet förbundit sig att upplåta lägenheterna till en normhyra per kvadratmeter boarea per år som på tillträdesdagen inte får överstiga 1450 kr. Normhyresnivån, 1450 kr/ m<sup>2</sup> BOA, ska fastställas genom en överenskommelse om presumtionshyra med hyresgästorganisation.

Överenskommelsen mellan BJC och hyresgästorganisationen ska vara tecknad när ansökan om bygglov lämnas in till kommunen, vilket ska ske inom 6 månader från den 31 oktober 2018. BJC har även förbundit sig att påbörja byggnationen inom 14 månader från den 31 oktober 2018.

Kommunen har rätt till vite om inte byggnationen påbörjas inom 14 månader samt rätt att kräva återköp om den inte är påbörjad in om 20 månader, från den 31 oktober 2018.

BJC hade för avsikt att ansöka om statligt investeringsstöd för att kunna erbjuda en normhyra på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA. Möjligheten att ansöka om statligt investeringsstöd för hyresrätter togs bort genom höstbudgeten 2018. Det kunde dock inte uteslutas att investeringsstöd skulle återinföras i någon form genom vårbudgeten 2019. I avvaktan på vårbudgeten träffade parterna därför den 24 april 2019 ett tilläggsavtal, ”tillägg till avtal om marköverlåtelse och genomförande”. Genom tilläggsavtalet förlängs tidigare avtalade tidpunkter för ansökan om bygglov, överenskommelse med hyresgästorganisation, byggstart, vite, hävningsrätt och återköp med två månader.

Vårbudgeten 2019 omfattade inget nytt statligt investeringsstöd för hyresrätter. Det uteblivna investeringsstödet medför i detta projekt en ökad byggkostnad på ca 27 mnkr, vilket måste kompenseras med en ökad hyresintäkt för att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart.

Den avtalade normhyresnivån på 1450 kr/m<sup>2</sup> BOA, motsvarar i detta projekt en genomsnittshyra på ca 1630 kr/m<sup>2</sup> BOA. BJC anger att genomsnittshyran måste höjas till 1800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år. Samhällsbyggnadskontoret har stämt av nivån med en auktoriserad fastighetsvärderare som bedömer att den är rimlig. Höjningen kompenseras enbart för den kostnadsökning som orsakas av det uteblivna investeringsstödet och möjliggör byggnation av många hyresrättslägenheter, varav merparten ska anvisas till kommunen.

För det fall statligt investeringsstöd för hyresrätter införs på nytt innan byggnationen påbörjas, förbinder sig BJC att söka stöd för detta projekt. Erhåller BJC stöd ska omförhandling av hyresnivån ske på nytt med Kommunen och hyresgästorganisation i syfte att fastställa en lägre genomsnittshyra än 1800 kr/m<sup>2</sup> BOA och år.

Enligt gällande avtal är BJC:s möjlighet att ansöka om bygglov beroende av att överenskommelse om hyresnivå tecknats med hyresgästorganisation. För att inte riskera att projektets tidplan förskjuts ytterligare föreslår Samhällsbyggnadskontoret att överenskommelsen istället måste uppvisas för kommunen innan tillträde till fastigheten kan ske.

Susanne Calming

Specialist mark- och exploatering