

## **Genomförande av projektet Haningeterrassen – rapport över hittills utfört arbete samt fråga om bemyndigande att företräda kommunen i det fortsatta arbetet**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen**

#### *Kommunfullmäktige beslutar*

1. Kommunstyrelseförvaltningens rapport godkänns.
2. Kommunstyrelsen bemyndigas att i det fortsatta arbetet med att genomföra projektet Haningeterrassen träffa de överenskommelser som behövs för projektets genomförande samt att i övrigt företräda kommunen i projektet.

#### *Kommunstyrelsen beslutar för egen del*

1. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget i punkt 2 ovan bemyndigas kommundirektören att i det fortsatta arbetet med att genomföra projektet Haningeterrassen träffa de överenskommelser som behövs för projektets genomförande samt att i övrigt företräda kommunen i projektet, inom ramen för det bemyndigande kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen.

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade 2014-03-10, § 41, på följande sätt.

1. Finansieringsavtal mellan Haninge kommun, SveaNor Fastigheter AB och AB Storstockholms Lokaltrafik avseende ny bussterminal, godkänns.
2. Genomförandeavtal om utbyggnad och exploatering av del av fastigheten Söderbymalm 3:466 i Haninge kommun mellan Haninge kommun, SveaNor Fastigheter AB och AB Storstockholms Lokaltrafik, godkänns.
3. Kommunstyrelsen bemyndigas att i enlighet med genomförandeavtalets punkt 3.1 g) träffa överenskommelse om hur upphandling enligt p 10 i genomförandeavtalet skall genomföras samt att i enlighet med genomförandeavtalets punkt 4.1.2 träffa överenskommelse om erläggande av de belopp som anges i samma punkt.
4. Marköverlåtelseavtal nr 1, Marköverlåtelseavtal SS, Marköverlåtelseavtal Syd 2 och Fastighetsregleringsavtal, samtliga avseende del av fastigheten Söderbymalm 3:466 i Haninge kommun, mellan Haninge kommun och SveaNor Fastigheter AB godkänns.



Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-24, § 42, på följande sätt.

1. Kommundirektören bemyndigas att i enlighet med genomförandeavtalets punkt 3.1 g) träffa överenskommelse om hur upphandling enligt p 10 i genomförandeavtalet skall genomföras samt att i enlighet med genomförandeavtalets punkt 4.1.2 träffa överenskommelse om erläggande av de belopp som anges i samma punkt.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-24, § 86, på följande sätt.

1. SveaNor medges att efter fastighetsbildning överlåta blivande fastigheter, rättigheter och skyldigheter, enligt ovan angivna tre marköverlåtelseavtal avseende projektet Haningeterrassen, till annan. Detta medgivande innebär att överlåtelse får ske, på motsvarande sätt såsom anges i ovan nämnt fastighetsregleringsavtal, på villkor att SveaNor förbinder den nye ägaren till blivande fastighet att iakttaga vad som åvilar bolaget enligt marköverlåtelseavtalen så att de blir gällande mot varje kommande ägare av blivande fastighet.

### **Tilläggsöverenskommelser enligt genomförandeavtalet**

Som nämnts ovan skall överenskommelse träffas om hur upphandling enligt punkt 10 i genomförandeavtalet skall genomföras. Upphandlingen avser bygget av den nya bussterminalen. Sådan överenskommelse har träffats 2014-07-31. Överenskommelsen är för kommunens del undertecknad av vid tidpunkten för tecknandet tjänstgörande kommundirektör.

Som nämnts ovan skall även träffas en överenskommelse enligt genomförandeavtalets punkt 4.1.2 om erläggande av de belopp som anges i samma punkt. Beloppen avser parternas bidrag till finansieringen av bygget av den nya bussterminalen. Sådan överenskommelse är under förhandling. Överenskommelsen kommer även att innehålla bl a förtydliganden kring framför allt SL:s roll och ansvar vid bygget samt för att säkerställa att i länsplanen beviljat statsbidrag kommer projektet till del.

### **Överlåtelse av markområdets olika delar, fastighetsbildningar mm**

Hela markområdet för projektet Haningeterrassen ingår i utgångsläget i den kommunägda fastigheten Söderbymalm 3:466. Av genomförandeavtalet framgår att markområdet i olika delar kommer att överlåtas till SveaNor resp SL allt eftersom projektet fortskrider. I avtalet anges vilken köpeskilling som skall erläggas till kommunen för de olika delarna. Av avtalet framgår också att vissa delar kommer att överlåtas efter fastighetsbildning till nya 2D-fastigheter medan andra delar kommer att fastighetsbildas som 3D-fastigheter, varefter de överlåts.

De fastigheter som har nybildats hittills är följande.

- Söderbymalm 3:523 som utgör ytan för vårdlokaler mm i norra delen av området (2D-fastighet).
- Söderbymalm 3:524 som utgör ytan för bostäder i höghuset (2D-fastighet).

- Söderbymalm 3:525 som utgör ytan för det övriga centrala området mellan Söderbymalm 3:523 i norr och Rudsjöterrassen i söder samt mellan Nynäsvägen i öster och Handenterminalen i väster (2D-fastighet).
- Söderbymalm 3:526 som utgör ytan för bostäder söder om Rudsjöterrassen och väster om kommunhuset (2D-fastighet).
- Söderbymalm 3:527 som utgör den nya bussterminalen (3D-fastighet).

Det återstår att bilda ett antal 3D-fastigheter för de bostäder som kommer att byggas ovanpå bussterminalen. Dessa fastigheter bildas allt eftersom byggstart närmar sig. Fastighetsbildning sker i anslutning till att bygglov söks för resp bostadshus.

En skillnad gentemot vad som sägs i genomförandavtalet är följande. Enligt genomförandavtalets lydelse var det parternas avsikt att den nya bussterminalen skulle utgöra en 2D-fastighet. Då ansökan om fastighetsbildning inlämnades till Lantmäterimyndigheten konstaterades att bussterminalen borde vara en 3D-fastighet, vilket också blev innehållet i den ansökan som inlämnades. De främsta skälen för detta var följande.

- Lantmäterimyndigheten ansåg att framtida fastighetsbildningar underlättas.
- En gemensamhetsanläggning kunde bildas, vilket underlättar att upprätthålla upphandlingskrav enligt LOU.
- SL framställde krav på att äga bussterminalen redan initialt, vilket då betydde att bussterminalen inte kunde vara en 2D-fastighet eftersom det hade omöjliggjort framtida fastighetsregleringar av bostadsfastigheter.
- Momsregler gjorde det nödvändigt att överföra bussterminalen till SL innan byggstart. En 3D-fastighetsbildning var därför det enda rimliga alternativet för att projektet skulle kunna genomföras.
- Det innebär fördelar för exploateringen av kommersiella lokaler om bussterminalen är en 3D-fastighet.

Detta innebär att bussterminalen Söderbymalm 3:527 ”urholkar” 2D-fastigheten Söderbymalm 3:525.

Av genomförandavtalet framgår som bekant att SveaNor är en av de tre avtalsparterna. I avtalet sägs också följande (sid 6).

Med Sveanor Fastigheter AB avses även direkt eller indirekt hel- eller majoritetsägda dotterbolag till Sveanor Fastigheter AB vilka således helt eller för enskild blivande fastighet kan inträda som part i detta avtal.

Vidare sägs följande i genomförandavtalets punkt 11.

Bolaget äger rätt att helt eller delvis överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till annan under förutsättning att denna skäligen kan godkännas av SL och kommunen.

Motsvarande bestämmelser finns i det inledningsvis nämnda fastighetsregleringsavtalet. Genom kommunstyrelsens ovan nämnda beslut 2014-03-24, § 86, gäller samma sak för de inledningsvis nämnda marköverlåtelseavtalen.

SveaNor har börjat förbereda förändringar. Ett dotterbolag har bildats för blivande höghuset (Söderbymalm 3:524) och ansökan om bygglov har inlämnats. Ett annat dotterbolag har bildats för bostadshuset söder om Rudsjöterrassen och väster om kommunhuset (Söderbymalm 3:526). Ytterligare sex dotterbolag har bildats för bostäderna på det övriga centrala området mellan Söderbymalm 3:523 i norr och Rudsjöterrassen i söder samt mellan Nynäsvägen i öster och Handenterminalen i väster (Söderbymalm 3:525). Bolagsbildningarna motsvarar de fastigheter som successivt kommer att bildas och överlåtas till Riksbyggen i takt med att bostäderna byggs. Dessa överlåtelser sker genom att Riksbyggen köper vart och ett av dotterbolagen.

Slutligen har SveaNor bildat dotterbolaget Haninge Life Fastighets AB. Bolaget kommer att fullgöra SveaNors skyldigheter utöver byggandet av bostäder, dvs bl a projekteringen av den nya bussterminalen och vårdlokaler mm på fastigheten Söderbymalm 3:523.

Dessa överlåtelser till SveaNors dotterbolag redovisas i ett särskilt godkännandedokument (se bilaga). I samma dokument bekräftar Riksbyggen ekonomisk förening att man kommer att överta rättigheter och skyldigheter som hänger samman med byggandet av bostäderna. Dokumentet har upprättats på initiativ av Riksbyggen och SveaNor. Det ligger helt i linje med genomförandeaftalet och har hanterats som ren verkställighet. Därför är det undertecknat av kommundirektören.

Förändringarna ovan påverkar i viss mån betalningsströmmarna för fastigheten Söderbymalm 3:526 samt tidpunkten då denna fastighet försäljs av kommunen. Fastigheten kommer att överlåtas under 2015. Exploateringen påbörjas dock inte förrän i slutskedet av projektet.

Redogörelsen ovan innebär sammantaget att kommunen inte försätts i någon sämre situation än vad som framgår av genomförandeaftalet, marköverlåtelseavtalen och fastighetsregleringsavtalet.

SveaNors överenskommelse med Riksbyggen innebär i huvudsak att följande principer styr tillträde och betalning. SveaNor eller SveaNors dotterbolag har inga möjligheter att överlåta fastigheter eller bolag till Riksbyggen eller annan utan att bygglov för bostäderna har beviljats. Underlag för bygglov och fastighetsbildning för var och en av bostadsfastigheterna kommer att tas fram av Riksbyggen. SveaNor skall sedan godkänna dessa handlingar. När handlingarna är godkända skall kommunen och SveaNor gemensamt inlämna ansökan om fastighetsbildning.

När en fastighetsbildning är genomförd och ett dotterbolag är ensam ägare till en nybildad bostadsfastighet skall ansökan om bygglov inlämnas. Sådan ansökan om

bygglov inges av SveaNor på av Riksbyggen projekterade handlingar och efter godkännande av SveaNor med beaktande av kommunens synpunkter. När bygglov för minst den i genomförandeavtalet angivna BTA-ytan har beviljats skall det dotterbolag som ägs av SveaNor och som då är ensam ägare till den nybildade fastigheten, överlåtas till Riksbyggen.

Dotterbolaget har kvar samtliga sina skyldigheter för den relevanta fastigheten enligt genomförandeavtalet. Riksbyggen träder in som garant i SveaNors ställe för dotterbolagets skyldigheter enligt genomförandeavtalet. Betalning till kommunen sker simultant vid tillträdet och innan dotterbolaget övergår till Riksbyggen, dvs kommunen erhåller betalning då Riksbyggen tillträder. Tillträde kan inte ske med mindre än att kommunen erhåller betalning eftersom tillträdet är villkorat av att kommunen erhåller full betalning och att dotterbolagets skuld till kommunen är löst.

För några fastigheter kan mekanismen komma att modifieras på så sätt att fastighetsbildning sker i tidigare skede och innan bygglovhandlingar finns framme, beroende på om det är 2D- eller 3D-fastighet. Någon överlåtelse kan dock inte ske innan kommunen har erhållit betalning enligt genomförandeavtalet. Har bygglov inte sökts för samtliga fastigheter inom området innan detaljplanens genomförandetid har löpt ut skall betalning till kommunen under alla omständigheter ske enligt genomförandeavtalet.

### **Behov av bemyndigande att företräda kommunen**

Redogörelsen ovan visar att det är svårt att förutse alla detaljer i den händelsekedja som följer efter det att i detta fall genomförandeavtalet, marköverlåtelseavtalen och fastighetsregleringsavtalet träffades. Det som hittills har inträffat har kunnat hanteras inom ramen för de bemyndiganden som gavs när genomförandeavtalet godkändes av kommunfullmäktige och inom ramen för det utrymme för ren verkställighet som också följer av genomförandeavtalet.

Det är sannolikt att fler justeringar kommer att behövas under det fortsatta arbetet med att genomföra projektet Haningeterrassen. Vilka justeringar det gäller är svårt att förutse. Det är också svårt att i förväg veta om justeringarna kan hanteras med stöd av redan givna uppdrag, hanteras såsom ren verkställighet eller om det krävs nya formella beslut inom kommunen.

De inledningsvis formulerade förslagen till bemyndiganden syftar till att kommunen skall ha god beredskap för att utan onödig tidsfördröjning hantera uppkommande situationer. Projektets framdrift bör i så liten utsträckning som möjligt tappa tempo enbart på kommunens interna beslutsvägar.

Förslagen kan uppfattas som väldigt allmänt hållna och utan närmare avgränsning. Lika svårt som att exakt förutse vilka justeringar som kan komma att behövas, lika svårt är det att exakt förutse justeringarnas påverkan på kommunens ställning i projektet. Det

ligger dock en begränsning inbyggd i de föreslagna bemyndigandena, särskilt i bemyndigandet till kommundirektören.

Bemyndiganden utgör delegerad beslutsrätt. Av allmänna kommunalrättsliga principer för delegation följer att beslutsrätten inte får utnyttjas i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Bemyndigandena kan alltså inte utnyttjas om kommunens ställning i projektet väsentligt rubbas, dvs försämras, gentemot övriga parter.

Bemyndigandena kan heller inte utnyttjas om det innebär att t ex väsentligt öka kommunens kostnader eller göra andra nya åtaganden. I sådana situationer skall frågan avgöras åtminstone av kommunstyrelsen. Beroende på vad saken gäller blir det en bedömning i varje enskilt fall av om det räcker med att kommunstyrelsen beslutar med stöd av sitt bemyndigande från kommunfullmäktige eller om ärendet bör föras vidare till kommunfullmäktige för beslut.

Bengt Svenander

#### Bilagor

Genomförandeavtal, undertecknat 2014-04-22 (utan bilagor)

Överenskommelse 2014-07-31

Kartor (2 st) som visar de nybildade 2D-fastigheterna

Karta som visar nybildad 3D-fastighet (den nya bussterminalen)

Godkännande, undertecknat 2015-03-04