

Underlag från detaljplanegruppen till beslut om utveckling av Ryttargårdskyrkans verksamhet genom exploatering av församlingens fastighet Smedstad 1:18

1. Byggnationer

Kommunens riktlinjer:

"Detaljplanen möjliggör förtätning med bostäder och verksamheter i fyra till sju våningar. Planen skyddar natur- och kulturvärden. Bebyggelsen stödjer Djurgårdsgatans utveckling till stadsgata och bidrar till att förlänga upplevelsen av innerstadsmiljö och bebyggelsen bildar en ny entré till staden mot söder".

Församlingens mark till vänster om infarten till allén, "Taldungen", kommer i den nya detaljplanen att utgöra Allmän platsmark.

Utformning

Vår arkitekt och församlingsmedlem Bengt Winell har, med de förutsättningarna som kommunen givit, format byggnader och miljöer anpassade till de boenden och verksamheter enligt församlingens inriktningsbeslut. Bengts beskrivning av byggnationen och faktauppgifter om lägenheter m.m. redovisas i bilaga.

Bilaga 1.1 Arkitektens presentation av kvarteren

Bilaga 1.2 Situationsplan

Bilaga 1.3 Kv.1 Kyrkan entréplan & café

Bilaga 1.4 Sammanställning ytor och beräknat antal lägenheter

Kvarteret 2A / nya hus sammanbyggda med den befintliga kyrkbyggnaden

Omsorgs- och Studentboenden, "vanliga" lägenheter samt Bildningscenter och lokaler för församlingen

- Bottenvåningen är en utvidgning av församlingens lokaler och nya lokaler för bildningscentret (ca 550 kvm). Plats också för nytt kök och för en restaurang.
- Längre upp i husen finns en blandning av studentbostäder och omsorgsboende och "vanliga" lägenheter. Preliminärt ca 66 lägenheter.
- Fördelningen mellan antalet lägenheter för de olika boendena är ännu öppen.

Förskolan

- Förskolebyggnaden (ca 750 kvm) i direkt anslutning till kyrkbyggnaden ger ekonomiska förutsättningar för att driva en restaurang och att bygga ett nytt kök i kyrkbyggnaden.
- Förskolan planeras för totalt ca 80 barn.

- Beslut om huvudmannskap för förskolans verksamhet är under utredning och kommer att behandlas vid särskilt församlingsmöte.

Kvarteren 2B-1, 2B-2 och 2C / hus utmed Djurgårdsgatan mot norr

Trygghetsboende och övriga Lägenheter

- Trygghetsboendet utgöres av ca 32 lägenheter i två trapphus (2B-1 med hyresrätter och 2B-2 med bostadsrätter) som länkas samman i bottenvåningen med lokaler för gemenskap och olika aktiviteter.
- Det tredje trapphuset (kv. 2C) består av ca 21 bostadsrätter, som inte ingår i Trygghetsboendet.
- Hela fastigheten säljs till Tosito AB. Detta är en förändring mot det förslag som detaljplanegruppen redovisat tidigare och är föranlett av bankens krav på minskad upplåning.
- Antalet lägenheter i Trygghetsboendet minskas genom försäljningen till Tosito från ca 56 till ca 32.
- Församlingen kommer även efter förändringen att ha det självständiga ansvaret för verksamheten i Trygghetsboendet.
- I avtal med Tosito regleras detta och även en företrädesrätt för församlingen att förvärva hyresdelen (2B-1) i Trygghetsboendet om/när Tosito beslutar att sälja den delen av fastigheten.
- EFK församlingens Kungskyrkan Huskvarna, Trygghetsboende står som förebild både till utformning och planerad verksamhet.

Kvarteret 1 / Befintlig Kyrkbyggnad

Utbyggnaden med kv. 2A ger möjligheter till

- att förbättra arbetslokaler för medarbetarna
 - att skapa ett nytt inbjudande kyrk-torg med café, nytt kök och möjlighet till restaurangverksamhet
 - nya flexibla lokaler som kan samutnyttjas av olika verksamheter i Ryttargården.
- Förslag på utformning och beräkning av ekonomin för ombyggnaden finns än så länge på ritbordet. Det arbetet kommer att vara i fokus och aktuellt för senare beslut i församlingen. Arbetsgrupper kommer att vara engagerade för att ta fram beslutsunderlaget.

Kvarter 3 och 4 / nya hus utmed Garnisonsvägen – korsningen Djurgårdsgatan

Lägenheter

- Planerade hus innehåller ca 180 lägenheter med en bostadsrättsförening för varje kvarter. Dessutom ca 250 kvm för butikslokaler.
- Marken med byggrätt i båda kvarteren, tillsammans med kv. 2B och 2C, säljs till Tosito för 117,5 mkr.

2. Avtal

Flera avtal kommer att ligga till grund för projektets genomförande.

Ryttargårdskyrkan

- Överlåtelseavtal med Ryttargården Utveckling AB (Ryttab) av den mark som ska bebyggas

- Exploateringsavtal med Linköpings kommun om villkor och kostnader för markköp, gatuombyggnader m m.
- Avsiktsförklaring med Gärhovs Bygg AB om entreprenad för att bygga de nya hus som församlingen genom Ryttab ska äga samt ombyggnaden av kök, café i kyrkbyggnaden.

Ryttargården Utveckling AB

- Ansöka om indelning av marken i 6 nya fastigheter hos Lantmäterimyndigheten (en för varje kvarter 2A, 2B-1, 2B-2, 2C, 3 och 4)
- Bilda ett aktiebolag för var och en av dessa nya fastigheter
- Aktieöverlåtelseavtal med Tosito om att förvärva de fastigheter / aktiebolag som församlingen inte ska äga (dvs. alla kvarter utom 2A)

3. Ekonomin

Förutsättningar

Ekonomiskt hållbart, både på kort och lång sikt, är helt avgörande för hela projektets genomförande. Med det menar vi att investeringen i att bygga och äga husen ska ge en långsiktig värdetillväxt och att förvaltningen av husen ska ge ett årligt överskott till ägaren församlingen. Ägandet och driften ska "leva på sina egna meriter". Det innebär att inga offrade medel ska användas eller att projektet på annat sätt ska belasta församlingens ekonomi.

Investering

- Församlingen investerar, äger och förvaltar byggnaderna i kv. 2A med Förskolan genom sitt helägda Ryttargården Utveckling AB.
- Befintlig kyrkbyggnad, Kv.1, ägs även i fortsättningen direkt av församlingen.
- Genom att Ryttab säljer kv. 2B, 2C, 3 och 4 skapas ett överskott att användas vid finansiering av den egna byggnationen och till en kassa i fastighetsbolaget.

Uppgårelsen med Tosito

- ger oss ett överskott på 76 mkr efter att exploateringskostnaderna till kommunen betalats
- 5 mkr därav återbetalas till församlingen för nedlagda kostnaderna i framtagningen av detaljplanen
- 50 mkr går in som egen insats i investeringen kv. 2A.
- 20 mkr behålles som eget kapital i Fastighetsbolaget dels för att möta bankens krav på att detta ska uppgå till 10 mkr dels för egna projektkostnader och som en reserv för eventuella ändringar under projektets genomförande.

Extern finansiering

- Lån i bank 85 mkr.

Uppgårelsen med Gärhovs

- Kostnaden för att bygga kv. 2A inkl. förskolan och ombyggnad av kök har ett fast takpris på 135,2 mkr.

Driften av husen

- Överskottet, dvs. skillnaden mellan hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll av byggnaderna, beräknas de första 5 åren vara i nivån 2-3 mkr. Det kan

vara klokt att använda en del av överskotten för att amortera extra på lånen och på så vis minska skuldsättningen och sänka räntekostnaden.

- I driftkalkylen ingår att fastighetsskötsel och administration upphandlas på entreprenad. I denna ingår praktiska åtgärder som ex. trappstädning, hyresfakturerings medan beslut om hyresgäster fattas av församlingen genom Ryttab.

Bilaga 3.1 Sammanställning ekonomin Projekt Ryttagården

Bilaga 3.2 Fastighetskarta Ryttagården

Bilaga 3.3 Driftkalkyl / Kv.2 A med förskolan

Bilaga 3.4 Extern finansiering

4. Riskbedömning och säkerheter

Förutsättningar

Förslaget till exploatering av församlingens fastighet Smedstad 1:18 ("fastighet" här är ett markområde med tillhörande byggnader) handlar om mycket stora pengar. Även om församlingen, i ett läge där ekonomin i fastigheterna inte skulle gå ihop, enbart riskerar att förlora insatt aktiekapital (50 tkr), är kravet att minimera riskerna i hela investeringen. Ett antal åtgärder har vidtagits för att säkerställa detta.

I avtal har Tosito AB garanterat

- en lägsta köpeskilling för kv. 2B, 2C, 3 och 4 på 117 454 285 kr. I köpeskillingen ingår beräknade exploateringskostnader till kommunen på 41 mkr. (markköp, gatuombyggnader, nya ledningsdragningar m m)
- att ta det fulla ansvaret för samtliga kostnader utöver beräknade 41 mkr, som kommunen eventuellt påför projektet

I avtal har Gärhovs Bygg AB garanterat

- ett fast takpris 135,2 mkr för byggnationen av kv. 2A inkl. 8 mkr för ombyggnad av café, kök m.m. i befintlig kyrkbyggnad.

Extern finansiering

- Lån på totalt 85 mkr
- Säkerhet genom pantbrev i hus kv. 2A.

Genom att församlingen äger fastigheten i kv. 2A i aktiebolag begränsas det ekonomiska engagemanget och risken för församlingen till insatt aktiekapital 50 tkr. (Ryttab - 25 tkr och bolaget för Fastigheten kv 2A - 25 tkr). Något ekonomiskt ansvar för enskild församlingsmedlem finns inte heller.

Vi har i driftskalkylen

- räknat med en hög låneränta på 2,5%, som är betydligt högre än marknadsräntan
- avsatt 2,5% av de totala hyresintäkterna som reserv för outhyrda lägenheter.

Förskolan

- Om församlingen väljer att inte själva driva verksamheten i förskolan, finns det flera intressenter som anmält intresse av att hyra förskolelokalerna och driva förskolan.

5. Ägandet

Förutsättningar

Vid församlingsmötet 22 jan. 2017 beslutades

- att bilda ett moderbolag (holdingbolag) Ryttagården Utveckling AB (Ryttab) där församlingen är 100% ägare.
- att Ryttabs uppgift ska vara att på ett professionellt sätt driva och förvalta de verksamheter som församlingen beslutar ska ske i bolagsform.
- att som helägt dotterbolag till Ryttab starta fastighetsbolag

Ryttagårdskyrkans stadgar ändrades efter beslut i mars och maj 2017 för att möjliggöra bolagsbildningarna.

- Den formella registreringen av moderbolag och fastighetsbolag är nu aktuell att genomföra.

Bilaga 5.1. Bolagsordning Ryttagården Utveckling AB;

Bilaga 5.2. Ägardirektiv Ryttab;

Bilaga 5.3 Bolagsbildning Familjen Ryttagården

Linköping 2021-08-17

Detaljplanegruppen

Bertil Carlsson, Magnus Eriksson, Jaan Israelsson, Per-Åke Spetz, Bengt Winell

Dokument Bilaga

Nr	nr	
3	1.1	Arkitektens presentation av kvarteren
4	1.2	Situationsplan
5	1.3	Kv.1 Kyrkan entréplan & café
6	1.4	Sammanställning ytor och beräknat antal lägenheter
7	3.1	Sammanställning ekonomin Projekt Ryttagården
8	3.2	Fastighetskarta Ryttagården
9	3.3	Driftkalkyl / Fastighetsrapport Kv 2A med förskolan
10	3.4	Extern finansiering
11	5.1	Bolagsordning Ryttagården Utveckling AB / Ryttab
12	5.2	Ägardirektiv Ryttab
13	5.3	Bolagsbildning Familjen Ryttagården