

Handläggare
Anders Carlquist
Exploateringschef

Tjänsteskrivelse
Datum
2017-04-21

Diarienummer
KS-2017/265

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheten Gredelby 7:85, kvarteret Virkesladan KS-2017/265

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

godkänna upprättat förslag till avtal rörande försäljning av fastigheten Gredelby 7:85.

Sammanfattning

Kommunen träffade i april 2014 avtal om markanvisning med Rosendal Fastigheter i Uppsala AB rörande fastigheten Gredelby 7:85, kvarteret Virkesladan. Sedan detaljplaneläggning nu skett och vunnit laga kraft föreslås fastigheten försäljas till bolaget för en köpeskilling om 34,6 mnkr. Köparen förbereder nu uppförandet av bebyggelse omfattande ca 14500 kvadratmeter bruttoarea. Ca 40 % av byggnadernas yta kommer att utgöras av lokaler och 60 % bostäder. Bostäderna, ca 70 lägenheter, kommer att upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsgarage anläggs i källarplan. Föreslagen köpeskilling överensstämmer med opartisk värdering utförd i oktober 2016.

Bakgrund

Kommunstyrelsen tecknade i april 2014 markanvisningsavtal med Rosendal Fastigheter i Uppsala AB rörande fastigheten Gredelby 7:85. Syftet med avtalet var att genom planläggning pröva om fastigheten kunde utvecklas för blandad bebyggelse med en omfattning om ca 11 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Sedan detaljplanen för kvarteret Virkesladan nu vunnit laga kraft föreslås nu att fastigheten överlåts till bolaget. Bolaget förbereder nu att uppföra bebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med de skisser som presenterades för kommunen i samband med att markanvisningsavtalet upprättades. Bebyggelsen kommer således totalt att omfatta ca 14500 kvadratmeter bruttoarenera inklusive parkeringsgarage i källarplan. Ca 40 % av ytorna kommer att utgöras av lokaler. Bolaget för diskussioner med ett flertal tänkbara hyresgäster bl a Region Uppsala rörande en vårdcentral om ca 1500 kvadratmeter. Bostäderna, ca 70 st, kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Enligt upprättat förslag till avtal försäljer kommunen fastigheten Gredelby 7:85 till bolaget för en köpeskilling om 34 638 000 kronor. Köpeskillingen har beräknats med ledning av en opartisk värdering utförd av NAI Svefa i oktober 2016.

Ekonomisk konsekvensanalys

Föreslagen försäljning ger kommunen en försäljningsintäkt om ca 34,6 mnkr. Erforderlig fastighetsbildningsåtgärd bekostas av exploitören. Eventuellt behov av sanering av marken klarläggs först i samband med att byggnadsarbetena inleds. Enligt avtalsförslaget ska utredning, undersökning och schakter rörande detta utföras och bekostas av bolaget.

Transporter och deponi rörande marksaneringen utförs av bolaget men bekostas av kommunen. Det är vid avtalstecknandet inte klarlagt om saneringsbehov föreligger.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Lena Fransson
kommundirektör

Beslutet ska expedieras till:
Akten
Mottagare Rosendal Fastigheter i Uppsala AB

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

Beslutet bedöms inte i sig påverka barn. Den bebyggelse som avses uppföras gör dock det. Detta torde ha beaktats i samband med den detaljplaneläggning som föregått den nu aktuella försäljningen.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/ flerårigt styrdokument

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.

KÖPEAVTAL FÖR EXPLOATERING

Mellan Knivsta kommun (org nr 212000-3013), nedan kallad Kommunen, och Torget Knivsta Rosendal Ek. förening (org.nr 769619-6232) nedan kallad Bolaget har träffats följande avtal om överlåtelse av fastigheten Gredelby 7:85 i Knivsta kommun, nedan även kallad Fastigheten.

1. BAKGRUND

Kommunen träffade i april 2014 avtal med Bolaget om markanvisning i syfte att pröva om Fastigheten genom detaljplaneändring kan utvecklas för blandad bebyggelse. Detaljplanen för Fastigheten har tidigare under 2017 vunnit laga kraft.

-----Marköverlåtelse mm-----

2. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget fastigheten Gredelby 7:85i Knivsta kommun för en köpeskillning om TRETTIOFYRAMILJONERSEXHUNDRATRETTIOÅTTATUSEN(34 638 000) kronor. Den överlåtna fastigheten har markerats på bilaga 1 och benämns nedan Fastigheten.

Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i marknadsvärdet för detaljplanelagd byggrätt i centrala Knivsta och med hänsyn tagen till att Bolaget bekostat de utredningar som krävts för planläggningen.

3. FASTIGHETSILDNING

Parterna är medvetna om att för genomförandet av överlåtelsen kan komma att krävas fastighetsbildning och är överens om att Fastigheten ska undergå de ändringar och justeringar som betingas av fastighetsbildningen. Sådana jämkningar ska dock inte påverka köpeskillingen. Bolaget ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning. Kommunen biträder härmed ansökan.

4. TILLTRÄDE

Bolaget ska tillträda Fastigheten senast fem dagar efter att dels bygglov har vunnit laga kraft, dels Kommunen har meddelat Bolaget att det gatukök som omnämns i punkt 20 har avlägsnats från Fastigheten (eller vid den tidigare tidpunkt som Bolaget bestämmer).

5. KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar och överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Bolaget.

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart.

6. BETALNING

Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens plusgirokonto 251737-3 med referensen "Köpeskillning Gredelby 7:85".

Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för köpeskillingens erläggande.

7. GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna från Fastigheten.

Fastighetsskatten betalas av Bolaget proportionerligt för kvarvarande del av året från och med tillträdesdagen.

9. INSKRIVNINGAR OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, penninginteckningar och avtal än de som anges i fastighetsregistret enligt bifogat utdrag.

11. FASTIGHETENS SKICK

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten, med undantag för vad som avtalas i punkt 12 om markföreningar.

12. MARKFÖRENINGAR

Markförening är sådan förening etc som orsakats av tidigare verksamhet och som måste avlägsnas från platsen för att möjliggöra exploateringen.

Alla åtgärder rörande marksanering inom Fastigheten som erfordras för den aktuella exploateringen genomförs av Bolaget.

Kostnadsansvaret för marksaneringen fördelas enligt följande:

Bolaget: Utredning och undersökning av marksaneringsbehovet. Alla schakter.

Säljaren: Transporter och deponiavgifter, exklusive moms.

-----Genomförande av exploatering-----

13. SAMORDNING OCH TIDPLAN

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen i enlighet med detaljplanen och detta avtal. Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön i den utsträckning som behövs för att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget är skyldigt att, i den mån det behövs, samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet, med Kommunens entreprenörer, och med ledningsdragande bolag och verk.

14. BOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bebyggelse innehållande bostäder och lokaler med en sammanlagd ljus bruttoarea om ca 11000 kvadratmeter. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

15. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Bolaget ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid anslutningstidpunkten gällande taxa. Kommunen ansvarar inte för några kostnader för bygglov, el, fjärrvärme etc.

16. LEDNINGAR

Bolaget ska i samråd med Kommunen samt med ledningsdragande bolag och verk svara för erforderlig samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

17. BYGGETABLERING, OMGIVANDE VÄGNÄT MM

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa Fastigheten och byggetableringsyta. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och byggetableringsyta.

Bolaget förbinder sig att med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

Gemensam besiktning av omgivande vägnät ska göras före byggstart samt då byggetableringen avvecklats. Det åligger Bolaget att bekosta den extra gaturenhållning som föranleds av bebyggandet av Fastigheten enligt detta avtal.

Återställande av vid exploateringsarbetet raserade stom-nätspunkter bekostas av Bolaget.

18. DAGVATTEN

Det åligger Bolaget att samråda med Roslagsvatten AB om hantering av dagvatten inom Fastigheten.

19. BYGGNADSSKYLDIGHET

Bolaget förbinder sig att uppförande av byggnad i omfattning som huvudsakligen överensstämmer med dem på bifogade ritningar, bilaga 2, påbörjats på Fastigheten senast inom två år från tillträdesdagen.

I det fall Bolaget ej uppfyller ovanstående byggnadsskyldighet skall Bolaget till Kommunen utge ett vitesbelopp om 10 % av köpeskillingen enligt detta avtal. Vitesbeloppet ska erläggas senast tre månader efter det datum som följer av ovanstående stycke. Någon ytterligare rätt till ersättning utöver detta vite föreligger inte för Kommunen.

Bolaget förbinder sig också att, vid en eventuell vidareförsäljning av Fastigheten föreskriva motsvarande villkor för köparen och svarar mot Kommunen för eventuell bristande uppfyllelse av villkoret i senare förvärvsled.

-----Övrigt-----

20. GATUKÖK

På Fastigheten finns idag ett gatukök. Kommunen har yrkat hos Kronofogden att gatuköket ska flyttas från Fastigheten. Ärendet har överklagats till Uppsala tingsrätt (mål nr 7153-16). Om gatuköket inte skulle ha avlägsnats senast två år från detta avtals under-teck-nande, har Bolaget rätt att häva detta avtal samt att därvid få ersättning för Bolagets nedlagda kostnader i detta exploateringsprojekt, dock högst med 2 000 000 kr.

21. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

att kommunstyrelsen i Knivsta kommun godkänner detsamma genom beslut som

senare vinner laga kraft, dock senast 2017-06-01

att styrelsen för Bolaget godkänner detsamma senast 2017-06-01

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten med undantag för att eventuellt utbetald köpeskillning ska återbetalas omgående.

22. SKADESTÅNDSANSVAR

Om Bolaget eller av Bolaget anlitat företag inte följer sina åligganden enligt detta avtal (ringa avtalsbrott undantagna) och Kommunen därigenom åsamkas direkt skada är Bolaget ersättningsskyldigt gentemot Kommunen för sådan skada såvida inte rättelse vidtas efter erinran. Skadeståndsskyldighet föreligger inte i den situationen att vite ska utgå enligt punkt 19.

23. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

24. ÄNDRINGAR

Ändringar i eller tillägg till detta avtal, ska för att vara gällande mellan parterna, vara skriftligen avfattade och undertecknade av bägge parter.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Knivsta den / 2017

För Knivsta kommun

.....

Klas Bergström, kommunstyrelsens ordförande

.....

Lena Fransson, kommundirektör

.....

Bevittnas:

.....

.....

Torget Knivsta Rosendal Ek. förening

.....

Bevittnas:

.....

.....

§ 70

Försäljning av fastigheten Gredelby 7:85, kvarteret Virkesladan
KS-2017/265

Beslut

Arbetsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ärende

Anders Carlquist, exploateringschef, informerar.