

Handläggare
Anders Carlquist
Exploateringschef

Tjänsteskrivelse
Datum
2019-04-02

Diarienummer
KS-2019/230

Kommunstyrelsen

Markanvisning inom del av fastigheten Gredelby 7:78, revidering

KS-2019/230

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna föreslagen revidering av tidigare markanvisning av del av fastigheten Gredelby 7:78 till Bjerking AB och Sambostäder AB.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2017-08-21 §151 att anvisa del av fastigheten Gredelby 7:78 inom Sågenområdet till Bjerking AB och Sambostäder AB. Detaljplanearbete pågår. Syftet är att pröva om området kan planläggas och utvecklas huvudsakligen för bostadsändamål. Markanvisningsavtalen med de två bolagen löper ut den 4 oktober i år. Nu föreslagna avtalen innebär dels förlängd löptid, dels en utökning av det anvisade området samt dels ett förtydligande avseende markprissättningen.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2017 att anvisa del av fastigheten Gredelby 7:78 inom Sågenområdet till Bjerking AB och Sambostäder AB. Detaljplanearbete pågår. Syftet är att pröva om området kan planläggas och utvecklas huvudsakligen för bostadsändamål men med vissa inslag av lokaler. Kommunen tecknade efter beslutet markanvisningsavtal, ett för vart och ett av de två bolagen. Avtalen löper ut den 4 oktober i år. De nu föreslagna reviderade "kompletterande" avtalen innebär dels att avtalen ges en löptid på 24 månader från beslutsdatum, dels att anvisat område utvidgas i enlighet med redovisning på kartbilaga och dels ett förtydligande avseende prissättningen vid en marköverlåtelse. Grundläggnings- och byggnadsarbeten invid Gredelbyleden kommer att innebära ingrepp i vägbanken och slänten vilket av tekniska skäl är extra komplicerat. Förtydligandet innebär att de fördyringar detta kan leda till ska bedömas och tillsammans med opartisk marknadsvärdering utgöra underlag för slutlig förhandling om markpriset.

Markanvisningen medför inte ett bindande löfte om försäljning eller utfästelse om viss byggrätts omfattning eller utformning.

Exploatören avser att utveckla bebyggelse främst för bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt, men även lokaler i den mån planprocessen m m möjliggör sådana.

Ekonomisk konsekvensanalys

Markanvisningsavtalet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Tvärtom innebär avtalet att en exploatör bekostar planläggningen inklusive de utredningar (arkeologi, geoteknik etc) som denna föranleder. Om detaljplanen så småningom vinner laga kraft och kvartersmarken försäljs ger detta försäljningsintäkter. Kommunen har då en skyldighet att bekosta anläggande av allmän plats (gator och parker) inom detaljplanen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Lena Fransson
kommundirektör

Beslutet ska expedieras till:
Akten

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Enligt FN är alla under 18 år att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

En markanvisning leder inte i sig till några fysiska eller andra konsekvenser som kan påverka barn. Den planläggning som kan bli en följd av markanvisningen kan dock göra det.

*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.

Mellan Knivsta kommun, nedan kallad **Kommunen**, och Bjerking AB (org.nr 556375-5478) nedan kallat **Bolaget**, har denna komplettering till markanvisningsavtalet träffats

KOMPLETTERING TILL MARKANVISNINGSAVTALET

§ 1. Markanvisning

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa del av fastigheten Gredelby 7:78 nedan kallad **Fastigheten** - i Knivsta kommun. Markanvisningen omfattar det område som på bifogade detaljplanekarta är markerat som område 1 och kompletteringen är det område som är markerad med område 2.

Markanvisning inom Fastigheten lämnas samtidigt till Sambostäder AB, nedan kallade Sambostäder. Avsikten är att Sambostäder och Bolaget tillsammans ska utveckla Fastigheten. Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av 24 månader från och med kommunstyrelsens beslut om komplettering, har en option att förhandla med Kommunen om köpeavtal för hela eller del av Fastigheten. Markanvisningen är inte en utfästelse om försäljning.

Markanvisningen medför endast att Fastigheten, efter samråd med Kommunen, får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Markanvisningen medför ingen exklusiv rätt att nyttja Fastigheten.

§ 2. Avsiktsförklaring/mål

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att Fastigheten planläggs för ny bebyggelse, om möjligt med vissa inslag av lokaler. Bebyggelsen ska hålla hög kvalitet beträffande hållbarhet och stadsmässighet.

Bolaget är medvetet om att planarbete berörande Fastigheten för ändamål enligt ovan har inletts och att detta kan komma att resultera i att kommunen inte är beredd att, eller inte kan, upprätta detaljplan. Skulle så bli fallet upphör detta avtal omedelbart att gälla utan särskild uppsägning och utan att kommunen är ersättningsskyldig gentemot Bolaget.

§ 3. Detaljplan

Bolaget ska i samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt.

§ 4. Ekonomi

4.1 Utredningskostnader

Bolaget bekostar de utredningar (ex.vis buller, dagvatten) som behövs för planläggningen och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal.

Bolaget ska erlägga avgifter i enlighet med gällande taxa. Sådana avgifter ingår inte i köpeskillingen vid Fastighetens överlåtelse enligt detta avtal. Bolaget ska träffa särskilt plankostnadsavtal med kommunen, varför plankostnad ej ska debiteras i samband med bygglov.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten. Avser den del av Fastigheten där köpeavtal tecknas.

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker på allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Köpeskillingen enligt § 4.3 inkluderar kommunens kostnader för anläggningar inom allmän plats, såsom gator och parker, men inte anslutning till vatten- och avlopp eller fjärrvärme.

4.3 Marköverlåtelse

Parterna ska träffa köpeavtal med villkor för exploatering när parterna tillsammans anser att ett sådant kan träffas, dock senast 24 månader efter detta kompletterande avtals undertecknande och under förutsättning av att detaljplanläggning har skett. Köpeskillingen bestäms enligt följande process;

1. Marknadsmässigt markvärdeutlåtande från opartiskt värderingsinstitut
2. Extraordinära kostnader presenteras av Bjerking AB
3. Framtagna extraordinära kostnader granskas av gemensamt utsedd opartisk konsult
4. Köpeskillingen bestäms genom en förhandling med beaktande av ovanstående punkter 1-3
5. Köpeskillingen erläggs efter att bygglov vunnit laga kraft.

§5. 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 som erfordras för den aktuella exploateringen genomförs av Bolaget.

Kostnadsansvaret för marksaneringen fördelas enligt följande.

Bolaget: Utredning och undersökning av marksaneringsbehovet. Alla schakter.

Kommunen: Transporter, deponiavgifter och erforderlig provtagning och kontroll vid sanering, samt ersättningsmassor, upp till en summa, exklusive moms, motsvarande 30% av köpeskillingen.

§ 6. Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte köpeavtal enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget enligt § 4.3 alternativt parterna överenskommit om förlängning.

* * * * *

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

Knivsta den

För Knivsta kommun
kommunstyrelsen

För Bjerking AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Mellan Knivsta kommun, nedan kallad **Kommunen**, och Sambostäder AB (org.nr 559078-0283) nedan kallat **Bolaget**, har denna komplettering till markanvisningsavtalet träffats

KOMPLETTERING TILL MARKANVISNINGSAVTALET

§ 1. Markanvisning

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa del av fastigheten Gredelby 7:78 nedan kallad **Fastigheten** - i Knivsta kommun. Markanvisningen omfattar det område som på bifogade detaljplanekarta är markerat som område 1 och kompletteringen är det område som är markerad med område 2.

Markanvisning inom Fastigheten lämnas samtidigt till Bjerking AB, nedan kallade Bjerking. Avsikten är att Bolaget och Bjerking tillsammans ska utveckla Fastigheten. Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av 24 månader från och med kommunstyrelsens beslut om komplettering, har en option att förhandla med Kommunen om köpeavtal för hela eller del av Fastigheten. Markanvisningen är inte en utfästelse om försäljning.

Markanvisningen medför endast att Fastigheten, efter samråd med Kommunen, får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Markanvisningen medför ingen exklusiv rätt att nyttja Fastigheten.

§ 2. Avsiktsförklaring/mål

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att Fastigheten planläggs för ny bebyggelse, om möjligt med vissa inslag av lokaler. Bebyggelsen ska hålla hög kvalitet beträffande hållbarhet och stadsmässighet.

Bolaget är medvetet om att planarbete berörande Fastigheten för ändamål enligt ovan har inletts och att detta kan komma att resultera i att kommunen inte är beredd att, eller inte kan, upprätta detaljplan. Skulle så bli fallet upphör detta avtal omedelbart att gälla utan särskild uppsägning och utan att kommunen är ersättningsskyldig gentemot Bolaget.

§ 3. Detaljplan

Bolaget ska i samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt.

§ 4. Ekonomi

4.1 Utredningskostnader

Bolaget bekostar de utredningar (ex.vis buller, dagvatten) som behövs för planläggningen och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal.

Bolaget ska erlägga avgifter i enlighet med gällande taxa. Sådana avgifter ingår inte i köpeskillingen vid Fastighetens överlåtelse enligt detta avtal. Bolaget ska träffa särskilt plankostnadsavtal med kommunen, varför plankostnad ej ska debiteras i samband med bygglov.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten. Avser den del av Fastigheten där köpeavtal tecknas.

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker på allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Köpeskillingen enligt § 4.3 inkluderar kommunens kostnader för anläggningar inom allmän plats, såsom gator och parker, men inte anslutning till vatten- och avlopp eller fjärrvärme.

4.3 Marköverlåtelse

Parterna ska träffa köpeavtal med villkor för exploatering när parterna tillsammans anser att ett sådant kan träffas, dock senast 24 månader efter detta kompletterande avtals undertecknande och under förutsättning av att detaljplanläggning har skett. Köpeskillingen bestäms enligt följande process;

1. Marknadsmässigt markvärdeutlåtande från opartiskt värderingsinstitut
2. Extraordinära kostnader presenteras av Bjerking AB
3. Framtagna extraordinära kostnader granskas av gemensamt utsedd opartisk konsult
4. Köpeskillingen bestäms genom en förhandling med beaktande av ovanstående punkter 1-3
5. Köpeskillingen erläggs efter att bygglov vunnit laga kraft.

§5. 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 som erfordras för den aktuella exploateringen genomförs av Bolaget.

Kostnadsansvaret för marksaneringen fördelas enligt följande.

Bolaget: Utredning och undersökning av marksaneringsbehovet. Alla schakter.

Kommunen: Transporter, deponiavgifter och erforderlig provtagning och kontroll vid sanering, samt ersättningsmassor, upp till en summa, exklusive moms, motsvarande 30% av köpeskillingen.

§ 6. Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte köpeavtal enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget enligt § 4.3 alternativt parterna överenskommit om förlängning.

* * * * *

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

Knivsta den

För Knivsta kommun
kommunstyrelsen

För Sambostäder AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

