



Handläggare
Clas-Göran Herrgård
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
11KS/0353

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal, förlängning av giltighetstid, del av fastigheten Brunn 1:1 m fl, Brunns centrum, Värmdö bostäder

Förslag till beslut

Förlängningen av markanvisningsavtalet med Värmdö Bostäder för del av fastigheten Brunn 1: 1 m fl godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Efter en markanvisningstävlan år 2012-13, som vanns av Värmdö Bostäder AB har kommunen tecknat markanvisningsavtal 2013-10-01 med bostadsföretaget. Giltighetstiden för avtalet är tre (3) år. Under pågående markanvisningstävlan kom beslut om Ingarö grundvattentäkt, vilket medförde ändrade förutsättningar och gjorde planläggningen och byggförutsättningarna mycket mer komplicerade. Detta har förorsakat betydande tidtabellsförskjutningar i planprocessen, vilket gör att detaljplanen inte hinner vinna laga kraft innan den 1 oktober då markanvisningsavtalets giltighetstid går ut.

Med en förlängning av avtalets giltighetstid med två (2) år ges Värmdö Bostäder AB möjlighet att teckna tomträtsavtal med kommunen för området och fullfölja projektet att bygga ca 130 hyresrätter i Brunns Centrum.

Bakgrund

Redan i 2003 års översiktsplan har området rekommenderats för bostadsbyggande. Efter många skeden och olika planprojekt som inte fullföljts beslutade kommunen 2012-10-12 gå ut med en markanvisningstävlan innehållande förslag om hur området kunde bebyggas. Denna tävlan vanns av Värmdö Bostäder AB.

För ny bebyggelse med hyresrätter mm på del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl., Brunn centrum har ett markanvisningsavtal tecknats mellan Värmdö kommun och exploatören Värmdö Bostäder AB. Avtalet, som har en giltighetstid på 3 år trädde i kraft i och med exploatörens påtecknande den 1 oktober 2013.

Områdets detaljplaneprocess har varit komplicerad och tidskrävande, inbegripet ansökan



om tillstånd för att överhuvudtaget få bygga på grundvattenområde mm. Därför har ett slutligt förslag till detaljplan först i sommar kunnat ställas ut för granskning 2016-07-26 – 2016-08-28. Detta innebär att detaljplanen kan vinna laga kraft tidigast i december 2016, dvs. efter den tidpunkt då gällande markanvisningsavtals giltighetstid går ut.

Ärendebeskrivning

Trots att restriktionerna för byggande på området där markanvisningsavtalet gäller avsevärt har skärpts sedan tiden för själva markanvisningstävlingen är exploatören Värmdö Bostäder AB ändå intresserade av att fullfölja projektet med att bygga ca 130 hyresrätter på området.

Ett fullföljande av markanvisningsavtalet med en upplåtelse av området med tomträtt till Värmdö Bostäder AB förutsätter dock att detaljplanen vinner laga kraft och avstyckningen av kvartersområdet kan genomföras i enlighet med planen. Detta förutsätter i sin tur att giltighetstiden för markanvisningsavtalet mellan Värmdö kommun och Värmdö Bostäder AB, med beaktande av eventuella överklaganden och även tidsbehovet för Lantmäteriets fastighetsbildning, förlängs med 2 år.

Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till förlängning av markanvisningsavtalets giltighetstid kan godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Förlängningen av avtalets giltighetstid har inga direkta ekonomiska konsekvenser för kommunen. Om markanvisningsavtalets tidsbegränsning skulle överskridas och avtalet juridiskt skulle upphöra att gälla uppstår en situation, där man eventuellt skulle vara tvungna att utlysa en ny tidskrävande markanvisningstävling med de kostnader som en fördröjning av planens genomförande skulle förorsaka. För Värmdö Bostäder skulle detta innebära en betydande förlust av redan nedlagda planeringskostnader.

Konsekvenser för miljön

Beslutet har inga konsekvenser för miljön, eftersom det är inom själva detaljplanen med tillhörande genomförandeavtal som miljöfrågorna regleras, så att skadlig miljöpåverkan kan undvikas.

Konsekvenser för medborgarna

Markanvisningstidens förlängning har inga direkta konsekvenser för medborgarna. Förlängningen ger rätt för avtalsparten att fortsätta förberedelserna för kommande utbyggnad av området som då kan detaljplaneras utan risk för att förberedande arbete görs förgäves.

Konsekvenser för barn

Markanvisningstidens förlängning ger exploatören Värmdö Bostäder AB möjlighet att genomföra byggandet av nya hyresrätter i kommunen, vilket ger barnfamiljer möjlighet till förbättring av boendesituationen och därigenom förbättrar barnens levnadsvillkor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på samhällsbyggnadsavdelningen.



Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Gällande markanvisningsavtal	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
kommundirektör

Lars Öberg
sektorchef

2013-09-05

Dnr: 11KS/0353

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl., Brunn centrum, Värmdö kommun

§ 1 Parter

VärmdöBostäder AB, /556476-2176/, nedan benämnd **exploatören**, har efter urval i konkurrens utsetts till exploatör för fastigheten Brunn 1:1 m.fl., nedan benämnd **fastigheten**, i Värmdö kommun/212000-0035/

Markanvisningsavtal upprättas mellan exploatören och Värmdö Kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan benämnd **kommunen**.

§ 2 Bakgrund

Med denna markanvisning avser kommunen att upplåta fastigheten för ny bebyggelse med hyresbostäder kompletterad med handel och service. Exploatören ska, i samarbete med kommunen, genomföra arbetet med slutförandet av ny detaljplan.

Exploatören har tilldelats uppdraget efter en genomförd prekvalificering och ett följande urvalsförfarande.

§ 3 Markanvisning

Kommunen anvisar till exploatören kvartersmarken inom ny detaljplan, del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl., se samrådscharta bilaga 1. Fastighet ska upplåtas med tomträtt. Markanvisningen är begränsad till högst tre år från den dag detta avtal träder i kraft.

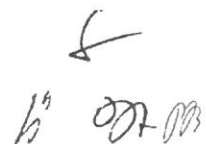
§ 4 Upprättande av tomträttsavtal

Tomträttsavtal mellan parterna ska upprättas för markområdet när följande villkor är uppfyllda:

- Ny detaljplan för området har vunnit laga kraft.
- Fastighetsbildning har vunnit laga kraft så att tomträtt kan upplåtas i en självständig fastighet i enlighet med detaljplanen.
- Exploatören har lämnat till kommunen och fått godkännande av följande handlingar:
 - Bygglövshandlingar i huvudsak i överensstämmelse med antagen detaljplan.
 - Energikalkyl
 - Tidplan för genomförande

§ 5 Tomträttsavgälden

Avgälden för tomträtten är 1 727 820 kr/år (180 kr/kvm BTA, enligt anbud 9599 kvm BTA). Detta pris är inklusive gatukostnader men exklusive anslutningsavgift för VA. Sidoavtal tecknas med reduktion av avgälden så länge upplåtelseformen är hyresrätt. Avgälden för upplåtelsen är 73 kr/kvm BTA. Det exakta avgäldsbeloppet fastställs då bygglövshandlingar föreligger. Avgälden regleras med KPI med basmånad för detta avtals tecknande relaterat till månaden före första avgäldbetalning



§ 6 Detaljplanen

Detaljplanearbete för Brunn centrum pågår och är i inledningen av granskningsfasen. Inför fortsatt detaljplanearbete, med framtagande av granskningshandlingar, ska exploatören medverka i planarbetet och bebyggelseförslag inarbetas i planhandlingarna. Exploatörens förslag kommer att utgöra grund för den nya detaljplanen. Exploatören förbinder sig att på egen bekostnad göra sådana anpassningar av förslaget, och ev. kompletteringar av utredningsunderlaget, som kommunen kräver för att detaljplaneförslaget ska kunna antas.

§ 7 Hinder i genomförandet

Om genomförandet av exploateringen förhindras av orsaker som parterna inte kan påverka kan parterna påfordra att genomförandet av exploateringen skall avbrytas eller uppskjutas. Detta skall omedelbart meddelas den andra parten skriftligen. Ingendera parten har, i dessa fall, rätt till ersättning från den andre om samarbetet avbryts.

§ 8 Energikrav

Den planerade bebyggelsen ska utföras energieffektiv enligt exploatörens koncept.

§ 9 Upplagsplats

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd utnyttja mark utanför fastigheten för upplag, parkering eller annat ändamål i samband med bebyggande av området.

§ 10 VA-anläggningsavgift, bygglovavgift

Exploatören skall till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande va-taxa. Bygglovavgift erläggs av exploatören enligt bygglovtaxa.

Ovanstående avgifter skall betalas av exploatören enligt de regler som gäller vid den tidpunkt när avgiftsskyldighet inträder.

§ 11 Upplåtelseform för bostäderna

Exploatören åtar sig att upplåta bostäderna med hyresrätt och har för avsikt att kvarstå med egen långsiktig förvaltning eller överlåta förvaltningen på annan part. Sådan överlåtelse skall skriftligen godkännas av kommunen.

§ 12 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal skall för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 13 Kontakt och samordning

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från att tomträttsavtalet vunnit laga kraft till att exploateringen genomförts i sin helhet. Kommunens kontaktorgan är Mark- och exploateringsenheten på Samhällsbyggnadskontoret.

För myndighetsfrågor hänvisas dock till respektive myndighet

§ 14 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

f
5⁴ 162
m

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den 2013/001

För Värmdö Kommun



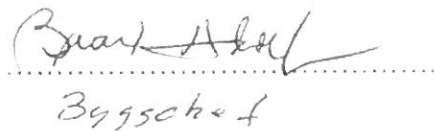
Stellan Folkesson
Kommundirektör



Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Värmdö den 9/9-2013

För exploatören


VD
Byggschef

