



Godkännande av markanvisningsavtal gällande Seglarbyn

Förslag till beslut

1. Besqab Mark AB utses till vinnare i markanvisningstävlingen för Seglarbyn.
2. Köpeavtal mellan Värmdö kommun och Besqab Mark AB avseende överlåtelse av fastigheten Gustavsberg 1:192 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Kommunen har genomfört en anbudstävling för att förvärva och uppföra bostäder inom fastigheten "Seglarbyn" i Gustavsberg. Byggrätten omfattar 3500 kvm bruttoarea ovan mark i en våning. Markanvisningen pågick under ca 5 veckor under våren 2014 och var öppen för samtliga anbudsgivare som ansågs ha ekonomisk förmåga samt erfarenhet av att genomföra liknande projekt. Fyra anbud kom in inom utsatt tid. En av anbudsgivarna lämnade inget anbud utan efterfrågade detaljplaneändring vilket inte är aktuellt. Denna anbudslämnare har därför inte deltagit i den fortsatta processen. Anbudsgivarna fann det svårt att uppskatta kostnader för ev. sanering eller andra åtgärder till följd av förroreningar i mark, och hade därmed svårt att uppskatta värdet på fastigheten. Tre av anbudsgivarna gavs därför möjlighet att återkomma med nya anbud under den nya förutsättningen att kommunen ansvarar för utförande och kostnader för sanering. Tre anbud inkom under den förnyade anbudstiden.

Besqab Mark AB var den anbudsgivare som inkom med den högsta köpeskillingen och förvaltningen föreslår att Besqab Mark AB utses till vinnare i markanvisningstävlingen för Seglarbyn och att ett köpeavtal mellan Värmdö kommun och Besqab Mark AB avseende överlåtelse av fastigheten Gustavsberg 1:192 godkänns.

Förslag till beslut innebär att kommunen får en intäkt på 21 700 000 kr samt att kommunen ansvarar för och står för kostnader förknippade till den arkeologisk förundersökning som ska genomföras samt eventuella följdåtgärder som kan bli nödvändiga.

Totalt inkom tre anbud i den nya omgången enligt följande:

Anbudsgivare 1. **21 000 000 :-**

Anbudsgivare 2. **21 700 000 :-**

Anbudsgivare 4. **20 400 000 :-**

Anbudsgivare 2 inkom med det högsta anbudet och avtal föreslås tecknas med Bolaget.

Bedömning

Besqab Mark AB, anbudsgivare 2 inkom med den högsta köpeskillingen och förvaltningen bedömer att Besqab Mark AB bör utses till vinnare i markanvisningstävlingen för Seglarbyn och att ett köpeavtal mellan Värmdö kommun och Besqab Mark AB avseende överlåtelse av fastigheten Gustavsberg 1:192 därefter tecknas.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen ansvarar för att genomföra, och står för kostnader förknippade till, den arkeologisk förundersökning som ska genomföras samt ansvarar för eventuella följdåtgärder som kan bli nödvändiga. Kommunen bekostar även samtliga åtgärder för omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor.

Kommunen får en intäkt på 21 700 000 kr från försäljningen av fastigheten.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut innebär att fastigheten inte kommer att innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning. Troligt är att förorenade massor ska omhändertas och efterbehandlas och att giftiga ämnen i marken därigenom minskas.

Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut innebär i förlängningen att ett område som idag är inhägnat och oåtkomligt tillgängliggörs för medborgarna. Området kommer istället att bebyggas med småhus. Det ger ett bra komplement till de många flerbostadshus som kommer att byggas i central Gustavsbergs inom de närmaste åren och det kopplar ihop befintliga områden väster om Porslinskvartren och Gustavsbergs hamn. En varierad bebyggelse ger valfrihet åt invånarna. Marken kommer vidare att saneras genom exploateringen vilket är positivt för medborgarna. Att sanera omkringliggande mark runt Farstaviken är även viktigt för situationen i viken och hur den kan nyttjas och tillgängliggöras i framtiden.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte ha några direkta konsekvenser för barn.



Inbjudan till anbudstävling för att förvärva och uppföra bostäder inom Seglarbyn i Gustavsberg, Värmdö kommun



Illustration 1: Flygbild över Gustavsberg med "Seglarbyn" inom den markerade cirkeln



Inbjudan

Värmdö kommun inbjuder härmed till Anbudstävling för att förvärva och uppföra bostäder inom Seglarbyn, fastigheten Gustavsberg 1:192 (Fastigheten) i Gustavsberg, ca 100 meter från Farstavikens strand.

Anbudstävlingen är öppen för exploatörer med dokumenterad erfarenhet av och förmåga att genomföra liknande bostadsprojekt.

Anbud ska upprättas och lämnas in alternativt skickas in till Värmdö kommun i enlighet med anvisningarna i detta anbudsmaterial. Anbud ska vara Värmdö kommun till handa senast 2014-03-06. Anvisningar till anbudslämnande finns på sida 8 i detta anbudsmaterial.

Värmdö - Gustavsberg

Värmdö kommun med centralorten Gustavsberg är vackert beläget ca 25 minuters bilfärd från Södermalm. Värmdö präglas till stor del av hav och skärgård men även av en stark befolkningstillväxt. De senaste 15 åren har Värmdö kommuns befolkning ökat med mer än 25 %. Utveckling av nya bostäder i kommunen har skett både genom att äldre fritidshusområden i allt högre grad har omvandlats till områden för permanent bosättning och att nya områden i Gustavsbergs centrala delar har planerats och byggts ut.

I Gustavsberg pågår en omfattande omvandling som fram till 2030 planeras att resultera i ca 2 300 nya bostäder, flertalet parker och idrottsanläggningar samt satsningar på infrastruktur. Mer information om utvecklingen i Gustavsberg finner du på kommunens hemsida, via länk: www.varmdo.se/gustavsberg



Karta 1: Fastighetskarta, Gustavsberg 1:192

Det har utförts en grundläggande markundersökning för Fastigheten vilken i sin helhet finns att ta del av på www.varmdo.se/seglarbyn. I utredningen anges bland annat följande för Fastigheten:

- I samband med ledningsschakt bör provtagning göras för att avgöra hur uppgrävda massor ska hanteras, förorenade massor får ej användas för återuppfyllnad.
- TBT och Barium i ytliga lager bör utredas och eventuellt åtgärdas.
- Kompletterande provtagning avseende filtrerade grundvattenprover bör göras.

Kommunen står inga merkostnader till följd av ev. sanering eller andra åtgärder till följd av föroreningar i mark som måste vidtagas för att genomföra byggnation inom Fastigheten.

Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet sker genom anslutningspunkt i Båtvägen. Anslutningspunktens läge får överenskommas med VA-enheten i Värmdö kommun men bör ligga i anslutning till fastighetsgränsen norr om Chamottevägen. Dagvattenhanteringen bör lösas i samråd med VA-enheten i Värmdö kommun.

Värmdö kommun har ett antaget "Framtidens Gustavsberg miljöprogram" vilket ska efterlevas vid byggnation inom Fastigheten. Miljöprogrammet finns att läsa i sin helhet på www.varmdo.se/seglarbyn. I Båtvägen finns fjärrvärmeledningar vilka kommunen rekommenderar att bebyggelsen inom Fastigheten ansluts till.

Till detaljplanen finns ett tillhörande gestaltningsprogram vilket anger riktlinjer för hur den yttre miljön inom planområdet ska utformas. Se gestaltningsprogrammet i sin helhet på www.varmdo.se/seglarbyn. I gestaltningsprogrammet anges bl.a. följande för Fastigheten:

- En arkeologisk förundersökning bör genomföras inom området för boplatskullens östra del eftersom det kommer att tangeras av "Seglarbyn".
- I de öppna landskapsstråken mellan skogsbevuxna kullar och "Seglarbyns" föreslagna bebyggelse bör marken utgöras av gräsängsyta utan planterade träd och buskage. Här kan en mindre småbarnslekplats anläggas i anslutning till bebyggelsen, lekplatsen får dock inte komma att dominera upplevelsen av landskapsrummet. Snarare bör naturens egna förutsättningar för barns lek och upptäckter utnyttjas och förstärkas.
- Mot norr ska bebyggelsens tomtmark avgränsas genom plank eller dylikför att undvika att marken "smygprivatiseras" genom utvidgning av trädgårdarna.
- Storväxande träd ska inte planteras inom bostadsområdet.
- Utformningen av bullerskydd och eventuella planteringar mellan Båtvägen och bostadsområdet bör utformas med hänsyn till dess läge mellan fabriksområdet respektive f.d. lantbruksområdet. Där det öppna stråket norr om bebyggelsen ansluter till Båtvägen bör visuell kontakt mellan fabriksområdet och fältet bevaras.

Den arkeologiska förundersökning som omnämns i punkten 1 ovan kommer kommunen att ansvara för och bekosta. Köparen ska bistå kommunen i denna ansökan.

Kommunen medger ingen ändring av gällande detaljplan för Fastigheten

Samtliga till detaljplanen hörande handlingar så som planbeskrivning, och fullständig plankarta finns att tillgå på www.varmdo.se/seglarbyn.

Kriterier utvärdering

Samtliga anbudsgivare som anses ha ekonomisk förmåga samt erfarenhet av att genomföra liknande projekt kommer att antas till utvärderingen.

Av de antagna anbudsgivarna kommer den som har erbjudit högst köpeskillning att utses som vinnare i tävlingen och således bli den som kommunen tecknar köpeavtal med. Utkast till köpeavtal finns på www.varmdo.se/seglarbyn

I det fall att fler än en anbudsgivare har erbjudit den högsta köpeskillningen kommer dessa att erbjudas en möjlighet att revidera sitt anbud. Anbudsgivare med det högsta reviderade budet kommer då att utses som vinnare i tävlingen och bli den som kommunen tecknar köpeavtal med. Om även de reviderade buden erbjuder samma köpeskillning upprepas anbudsförfarandet med nya reviderade anbud från dessa

KÖPEAVTAL Gustavsberg 1:192

Följande avtal om försäljning och byggande av bostäder inom fastigheten Gustavsberg 1:192 i Gustavsberg, Värmdö kommun har träffats mellan Kommunen och Bolaget:

Kommunen
Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Värmdö
Org nr 212000-0035

Bolaget
Besqab Mark AB
Box 1328
183 13 TÄBY
Org.nr.556347-6851

§ 1

Bakgrund

Till grund för avtalet ligger att Bolaget vunnit Kommunens anbudstävling avseende Gustavsberg 1:192. För fastigheten gäller D 96, detaljplan för Gustavsbergs Hamn, inom delar av fastigheterna Gustavsberg 1:6 och 1:7 ML, vilken vann laga kraft 2002-07-25

§ 2

Förutsättning

Kommunstyrelsen i Värmdö beslutar om köp enligt detta avtal. Om beslutet inte vinner laga kraft är detta avtal förfallet till alla delar utan ersättningsskyldighet för någondera parten, dock återgår erlagd handpenning med avkastningsränta enligt räntelagen.

§ 3

Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed till Bolaget med full äganderätt fastigheten Gustavsberg 1:192, nedan kallad Fastigheten, vilken markerats med rosa kantfärg på bifogad karta (Bilaga 2) för en överenskommen köpeskillning av

21 700 000 (tjugoen miljoner sju hundrausen) kronor

Vid Bolagets undertecknade av detta avtal erlägger Bolaget en handpenning om 2 170 000 kr (10%) av köpeskillingen

Resterande del av köpeskillingen (90%) skall erläggas senast vid tillträdet. Äganderätten till Fastigheten övergår först på Tillträdesdagen

så kallade "dolda fel".

Kommunen ansvarar för att Fastigheten på tillträdesdagen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning. Kommunen bekostar samtliga åtgärder för omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor.

§ 10

Bebyggelse

Innan ansökan om bygglov lämnas in till kommunen förbinder sig Bolaget att samråda med Kommunens berörda tjänstemän kring gestaltning av bebyggelse och utemiljö inom Fastigheten.

Riktlinjer som anges kring utformning av bebyggelse och utemiljö inom Fastigheten som anges i det till detaljplanen tillhörande gestaltningsprogrammet (Bilaga4) ska följas. I gestaltningsprogrammet anges att en arkeologisk förundersökning ska genomföras. Kommunen ansvarar för och står för kostnader förknippade till denna och eventuella följdåtgärder som kan bli nödvändiga. Bolaget ska bistå Kommunen i denna process.

§ 11

Gatukostnadsersättning

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Bolaget anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för eventuella framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 12

VA-anläggningsavgift

VA-avgift är ej tidigare debiterad eller erlagd för Fastigheten. Bolaget ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

§ 13

Bygg- och informations-skyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Bilagor:

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Bilaga 1 | Detaljplanehandlingar |
| Bilaga 2 | Fastighetskarta |
| Bilaga 3 | Utdrag fastighetsregistret |
| Bilaga 4 | Gestaltningssprogram |
| Bilaga 5 | Framtidens Gustavsberg miljöprogram |