

Handläggare
Sofia Vogel
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2018KS/0414

Markanvisning för Kråkberget

Förslag till beslut

Markanvisningsavtal mellan Värmdö kommun och Frentab Fastighetsutveckling AB godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Detaljplanearbete för Kråkberget pågår och kommunen äger fastigheterna Gustavsberg 1:78 och 1:87 som ligger inom detaljplaneområdet för Kråkberget. Kommunen bygger normalt inte bostäder i egen regi utan markanvisar sin mark till en byggherre. Förvaltningen ser stora fördelar och samordningsvinster med att direktanvisa markanvisningsområdet i detta skede till Frentab Fastighetsutveckling AB och föreslår därför att markanvisningsavtal ska tecknas med Frentab Fastighetsutveckling AB.

Bakgrund

Under 2016 genomfördes parallella arkitektuppdrag för Gustavsbergs centrala delar där Kråkberget ingick som ett delområde. Resultatet ligger nu till grund för detaljplanearbetet för Kråkberget. Start-PM för detaljplanen Kråkberget godkändes i kommunstyrelsens planutskott den 19 oktober 2017. Inom detaljplanen ska bland annat bebyggelse för bostäder, verksamheter och förskola prövas.

Frentab Fastighetsutveckling AB äger genom flera bostadsrättsföreningar fastigheterna Ösby 1:82, Ösby 1:81 och Ösby 1:92 som ska planläggas inom detaljplanen för Kråkberget.

Ärendebeskrivning

Kommunen äger fastigheterna Gustavsberg 1:78 och 1:87 som ligger inom detaljplaneområdet för Kråkberget. Under 2016 genomfördes parallella arkitektuppdrag för Gustavsbergs centrala delar där Kråkberget ingick som ett

delområde. Resultatet av de parallella arkitektuppdragen ligger till grund för detaljplanearbetet för Kråkberget men detaljplaneområdets utbredning och exploateringsgrad är preliminär och fastställs i det kommande detaljplanearbetet. De parallella arkitektuppdragen för detaljplaneområdet visar en bebyggelse på ca 30 000 kvm bruttoarea (BTA) varav ca 20 000 kvm BTA på kommunens mark, vilket motsvarar ca 200 lägenheter och lokaler i delar av bebyggelsens bottenvåning.

Kommunen bygger vanligtvis inte bostäder och lokaler i egen regi utan markanvisar sin mark till en byggherre. Kommunen kan välja mellan olika typer av förfaranden när man ska markanvisa ett område; markanvisningstävling, direktanvisning och jämförelseförfarande. De olika metoderna beskrivs i kommunens policy Riktlinjer för markanvisningar. Enligt kommunens antagna policy kan direktanvisning tillämpas när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell exempelvis när det finns uppenbara fördelar av att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav eller vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål.



Karta 1. Markanvisningsavtalet gäller för det rödmarkerade markanvisningsområdet (området) i kartan ovan.

Kommunen kan välja att markanvisa marken i olika skeden av detaljplane-processen eller efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Markanvisningen föreslås ske i detta tidiga skede till Frentab Fastighetsutveckling AB (Frentab) genom att ett markanvisningsavtal för det rödmarkerade markanvisningsområdet (området) i kartan ovan tecknas med Frentab.

Markanvisningen är giltig i två år och ger Frentab en option om att ensam förhandla med kommunen om exploatering och marköverlåtelse gällande området. Det är först i ett senare skede när detaljplanen antas och när genomförandeavtal och köpehandlingar tecknas som försäljningen av marken äger rum. Inom området planeras det främst för bostäder med fri upplåtelseform.

Bedömning

Förvaltningen ser stora fördelar och samordningsvinster med att direktanvisa området till Frentab. Frentab äger tre fastigheter inom detaljplaneområdet och kommer redan vara etablerade på platsen, därför bedömer förvaltningen att en direktanvisning till Frentab medför ett ekonomiskt mervärde såväl för kommunen som Frentab.

De i parallella arkitektuppdraget redovisade att byggrätterna överlappar fastighetsgränserna för kommunens och Frentabs mark. Relativt omfattande markregleringar mellan parterna bedöms därför bli nödvändiga att genomföra om en direktanvisning inte genomförs.

Förvaltningen ser stora fördelar med att direktanvisa området i ett tidigt skede. En tidig markanvisning bedöms i det här fallet ha direkt påverkan på genomförbarheten i projektet. Resultaten av det parallella arkitektuppdrag som ligger till grund för detaljplanen baserades inte på detaljerade utredningar av genomförbarheten. Därmed finns en risk i att vissa delar saknar realistisk genomförbarhet och även en osäkerhet i storleken på möjliga byggrätter. Den största risken gäller den delen av kommunens fastighet som ligger nordväst i detaljplaneområdet, närmast idrottsområdet. I denna del finns osäkerhetsfaktorer gällande bland annat nivåskillnader och naturvärden som ställer höga krav på genomförandet av markarbeten och byggnadernas utformning för att kunna uppnå en bebyggelsekaraktär som liknar den i parallella arkitektuppdrag. Frentab tecknar markanvisningsavtalet med förutsättningen att priset per kvm BTA gäller även om exploateringsnivån sjunker.

Gestaltningen inom området är mycket viktig och förvaltningen anser att förutsättningarna att uppnå de höga ambitioner som finns i parallella arkitektuppdrag är större med en och samma byggherre inom detaljplaneområdet.

Att på bästa sätt lösa parkeringsfrågan för hela området underlättas med en och samma byggherre. Majoriteten av parkeringen för samtliga bostäder föreslås i parallella arkitektuppdrag ligga på Frentabs mark.

Detaljplaneområdet är tydligt avgränsat och påverkar inte direkt så många andra fastighetsägare eller andra intressen. Både planprocessen och genomförandet kommer troligtvis att få en snabbare tidplan och ha en enklare kostnadsfördelning med en och samma byggherre. Alla kostnader i plan- och

genomförandeskede utgår från byggrätternas storlek och eftersom det är en osäkerhetsfaktor i detta fall innebär det fördelar med en part för hela området. Om kommunen markanvisar till en annan byggherre bör det ske i ett senare skede i detaljplanearbetet då mer säker information finns om vilken bebyggelse som är ekonomiskt och teknisk genomförbar.

Ytterligare fördelar finns generellt för samordning i såväl planerings- som genomförandeskede.

I markanvisningsavtalet anges att lokaler ska tillskapas i bottenvåningar längs Skärgårdsvägen och den nya tillfartsgatan. Köpeskilling för verksamhetslokaler ska förhandlas i samband med upprättande av genomförandeavtal och köpehandlingar och köpeskillingen kommer att baseras på vid förhandlingstidpunkten bedömt marknadsvärde för verksamhetslokaler av två oberoende värderingsmän.

Ekonomiska konsekvenser

Frentab bedöms ha en sådan finansiell och ekonomisk ställning som krävs för att genomföra uppdraget vilket har kontrollerats via Business Check kreditupplysning. Anbudsgivaren hade i maj 2018 en rating på 10 av 10. Vid tecknande av genomförandeavtal ska Frentab ställa säkerhet i form av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet som godkänns av kommunen.

Värderingar har utförts av den aktuella marken av två oberoende auktoriserade värderare. Värderingarna utgår från förutsättningen byggklar mark vilket innebär att de föreslagna köpeskillingarna i värderingarna inte ska innebära några kostnader för köparen gällande till exempel gatukostnader och marksaneringar. Priset i markanvisningsavtalet är 7 700 kr/ kvm BTA och utgår från ett medelvärde av värderingarna där vissa avdrag har gjorts. Frentab kommer att betala för detaljplanearbete, saneringskostnader, lantmäteriatgärder och alla kostnader för utbyggnad av infrastruktur inom detaljplaneområdet både på kvartersmark och allmänplastmark. Värderingarna utgick även från att markförhållandena var normala vilket inte kan anses stämma på den del av området som ligger närmast idrottsområdet. I markanvisningsavtalet finns en indexreglering som reglerar nivån på köpeskillingen utifrån prisuppgifter från Mäklarstatistik.

Om området medger en exploatering på 20 000 kvm bruttoarea (BTA) innebär markanvisningen en intäkt på 154 miljoner kr till kommunen, varav 20 miljoner kr ska finansiera gemensamma infrastruktursatsningar i de centrala delarna av Gustavsberg

Konsekvenser för miljön

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården varför en hög arkitektonisk kvalitet ska säkerställas. Frentab är medveten om att gestaltningen

för detaljplaneområdet är av stor vikt för kommunen och de kommer aktivt att delta i Gustavsbergsprojektets gestaltungsgrupp och beakta kommunens synpunkter. Frentab förbinder sig också att följa det gestaltungsprogram för detaljplaneområdet som kommer att antas tillsammans med detaljplanen. Frentab förbinder sig även att följa de gestaltungsprinciper som utgår från de parallella arkitektuppdragen och som redovisas i bilaga 4 till markanvisningsavtalet. Enligt gestaltungsprinciperna ska till exempel byggnaderna uppföras i uppbrutna volymer för att möjliggöra en bättre anpassning till terrängen. Frentab förbinder sig även att följa Gustavsbergsprojektets miljöprogram.

Konsekvenser för medborgarna

Markanvisningen innebär att bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i ett centralt läge med goda kommunikationer kan uppföras. Bebyggelsen genererar både nya mötesplatser samt förutsättningar för bostäder, lokal handel och förskola inom detaljplaneområdet. Enligt gestaltungsbilagan förbinder sig Frentab att utforma bebyggelsen längs Skärgårdsvägen med entréer och verksamhetslokaler i bottenvåning. Markanvisningen kommer således att möjliggöra för bebyggelse som skapar ett tryggare och mer levande gatustråk mot Gustavsbergs centrum.

Konsekvenser för barn

I en barnkonsekvensanalys från 2015 pekades Kråkberget ut som en målpunkt av förskolebarn. Utbyggnaden innebär en bebyggelse som bidrar till en tryggare och mer tillgänglig miljö på Kråkberget och längs Skärgårdsvägen samt att det planeras för en förskola inom detaljplaneområdet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
	Markanvisningsavtal inklusive bilagor	Bilaggs
	Värmdö Kommuns markanvisningspolicy	Bilaggs ej.

Sändlista för beslutsexpediering

Frentab Fastighetsutveckling AB

Camilla Broo
Kommundirektör

Camilla Schultz
Tf Samhällsutvecklingschef