



Ralf Österberg
Fastighetsavdelningen
08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-04-14

Markanvisningsavtal med Derome Hus AB för bostäder vid Nibbla Gård, del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 i Ekerö kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner markanvisningsavtal med Derome Hus AB för bostäder vid Nibbla Gård, del av Ekerö-Nibbla 1:1 i Ekerö kommun.

Torbjörn Johansson

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-11-21 inriktningsbeslut rörande stadens markinnehav i Ekerö kommun. För området vid Nibbla Gård föreslog kontoret att möjligheterna till exploatering för bostäder skall utredas, vilket också blev nämndens beslut.

Kontoret föreslår därför att fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Derome Hus AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och bilagt koncept till avtal. Detta innebär bl. a att Derome Hus AB under avtalstiden har ensamrätt att på egen bekostnad, genom utredningar mm och i samråd med staden och Ekerö kommun, verka för att Ekerö kommun upprättar en ny detaljplan för bostäder vid Nibbla Gård.

Markanvisningsavtalet föreläggs nämnden för godkännande innan undertecknandet.



Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-11-21 inriktningsbeslut rörande stadens markinnehav i Ekerö kommun. För området vid Nibbla Gård föreslog kontoret att möjligheterna till exploatering för bostäder skall utredas, vilket också blev nämndens beslut.

Enligt nämndens verksamhetsplan för 2007 ska bostadsbyggnadstakten vara hög. Nämnden skall i samverkan med berörda kommuner och andra intressenter medverka till att nödvändiga detaljplanprocesser genomförs för att på så sätt säkerställa utvecklingen av marken.

Kontoret föreslår därför att fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Det föreliggande markanvisningsavtalet innebär bl. a att Derome Hus AB under avtalstiden har ensamrätt att på egen bekostnad, genom utredningar mm och i samråd med staden och Ekerö kommun, verka för att Ekerö kommun upprättar en ny detaljplan för bostäder.

Mål och syfte

Målet med markanvisningsavtalet är en i början av 2011 lagakraftvunnen detaljplan som medger bostäder på del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1, samt en därefter genomförd försäljning av marken till Derome Hus AB. En exploatering kan ge ett tillskott på ca 15 nya bostäder till Stockholmsregionen. Genom den framtida försäljningen av bostadsmark vid Nibbla Gård kan en del av ärendet angående markinnehavet i Ekerö kommun slutföras.

Genom detaljplanläggning för bostäder ökas områdets marknadsvärde avsevärt, vilket kommer staden till godo vid försäljning. Enbart det faktum att en detaljplanläggning är initierad medför att området får ökat förväntningsvärde.

Mark- och exploateringsavtal

I samband med stadens förhandlingar med Ekerö kommun angående försäljning av Skå flygfält diskuterade parterna möjligheterna till exploatering på andra av staden ägda marker i Ekerö kommun. Området vid Nibbla Gård bedömdes som lämpligt för förtätning.

Ett Mark- och exploateringsavtal för mark vid Nibbla Gård finns framtaget och är godkänt av både fastighetsnämnden och kommunfullmäktige i Ekerö. Staden skall enligt avtalet till Ekerö kommun utge en exploateringsersättning om totalt 3 mnkr (200 tkr för varje ny byggrätt). Detta belopp utfaller som en förhandsbetalning vid tillträdet av Skå flygfält.

Preliminära studier visar att ett 15-tal nya byggrätter bör kunna åstadkommas i detta område. Sedan tidigare finns 48 parhus, uppförda av SMÅA omkring 1985. Dessutom finns några äldre av staden ägda bostadshus i området, däribland huvudbyggnaden och ett magasin till Nibbla Gård. Två privatägda byggnader finns på av staden arrenderad mark.

Nyttillskottet av bostäder bedöms i nuläget lämpligen ske i form av dels parhus som stilmässigt ansluter till befintliga hus, och dels som enfamiljsbostäder. Parkering är tänkt att lösas



invid husen med angöring från lokala vägar inom området. Upplåtelse kan ske i form av bostads- eller äganderätt.

Tidplan

Ekerö kommun har påbörjat programarbetet för detaljplan. Enligt mark- och exploateringsavtalet planeras detaljplan för området kunna bli antagen senast 2010-12-31.

Lantmäteriförrättning för avstyckning av tomtmark från Ekerö-Nibbla 1:1 och fastighetsbildning skall därefter ske. Försäljning av marken till exploatören skall ske när förrättningarna är klara.

Ansvar för genomförandet

Derome Hus AB har under avtalstiden ensamrätt att på egen bekostnad, genom utredningar mm och i samråd med staden och Ekerö kommun, verka för att Ekerö kommun upprättar en ny detaljplan för bostäder. Deromes kontaktperson är affärsutvecklare Anders Ringström.

Ralf Österberg, fastighetsutvecklare, är kontaktperson för fastighetskontoret.

Kontaktpersoner hos Ekerö kommun är mark- och exploateringsingenjör Lena Sonnevi och planarkitekt Eva Mill.

Ekonomi

Derome Hus AB bekostar de utredningar mm som kan bli aktuella under planprocessen.

Vid försäljning av marken ska priset baseras på marknadsvärdet vid överlåtelsepunkten. Dock har köparen, enligt markanvisningsavtalet, rätt till skäligt avdrag för verifierade kostnader enligt löpande överenskommelser med staden under avtalstiden. Värdering för att bedöma exploateringsområdets marknadsvärde kommer att göras av ett av parterna gemensamt anlitat värderingsföretag.

Miljökonsekvenser

Exploateringsens miljökonsekvenser prövas i detaljplaneprocessen.

Risker

Den största risken är att det inte blir någon genomförd detaljplan och därmed bortfaller det planerade tillskottet av nya bostäder i Stockholmsregionen.

Plan för uppföljning

Förslag till genomförandebeslut för försäljning tas upp i fastighetsnämnden när förslag till köpekontrakt är klart, vilket beräknas kunna ske under 2011.

Det mark- och exploateringsavtal som staden träffat med Ekerö kommun förutsätts kunna överlåtas på Derome Mark & Bostad AB när detaljplan och fastighetsbildning är klara. Ekerö kommun ges möjlighet till synpunkter på valet av exploatör.



Kontorets analys

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med nya bostäder vid Nibbla Gård. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut