

## Markanvisningsavtal inom Solhällan med Arne Paulssons byggnads AB

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att godkänna föreliggande förslag till markanvisningsavtal med Arne Paulssons Byggnads AB

### Sammanfattning

Kommunen genomför detaljplaneläggning av området kallat Solhällan, utgörande del av fastigheten Mårtens Fälad 1:15. Av planprogram för Solhällan framgår att området i första hand ska utvecklas för bostäder där det befintliga koloniområdet i allt väsentligt bevaras. Paulssons Fastigheter (Paulssons) anvisades mark vid tekniska nämndens sammanträde den 19 november 2014. Genom föreliggande förslag till markanvisningsavtal, som ersätter tidigare anvisning, definieras markanvisningens omfattning ytterligare och markanvisningsområdet fastställs inom detaljplanen. Regleringen av upplåtelseform ändras från att enbart medge hyresrätt till att även andra upplåtelseformer är möjliga. Justeringen kommer att medföra att Solhällan får en mix av upplåtelseformer.

Tekniska nämnden har den 3 juni 2020 beslutat att föreslå kommunstyrelsen att godkänna markanvisningsavtalet.

### Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2020-07-29
- Protokollsutdrag tekniska nämnden 2020-03-06 § 184
- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2020-04-27
- Förslag till markanvisningsavtal med Arne Paulssons Byggnads AB

2020-07-29

Diarienummer

KS 2020/0562

## Ärendet

Kommunen genomför planläggning av området kallat Solhällan, del av fastigheten Mårtens Fälad 1:15 m.fl. markerat i ungefärlig omfattning enligt figur 1.

Figur 1



Figur 1. Planområdets omfattning

### *Planområdet*

Planarbetet med Solhällan pågår och ett antagande av detaljplanen planeras ske under slutet av 2020. Av planprogram för Solhällan framgår att området i första hand ska utvecklas för bostäder där det befintliga koloniområdet i allt väsentligt bevaras. I byggnadsnämndens inriktningsbeslut 2013-02-14 § 26 uttrycks att antalet bostäder inom området ska uppgå till minst 450. Sedan dess har 70 bostäder redan uppförts inom angränsande detaljplan. Inom pågående planläggning bedöms antalet tillkommande bostäder till 420-480.

### *Markanvisning*

Paulssons Fastigheter (Paulssons) anvisades mark vid tekniska nämndens sammanträde den 19 november 2014. Denna tidiga markanvisning togs fram som en del i ett markbyte och gav Paulssons rätt att förhandla med kommunen om 25 % av den tillkommande byggrätten inom Solhällan. I det pågående arbetet har

2020-07-29

Diarienummer

KS 2020/0562

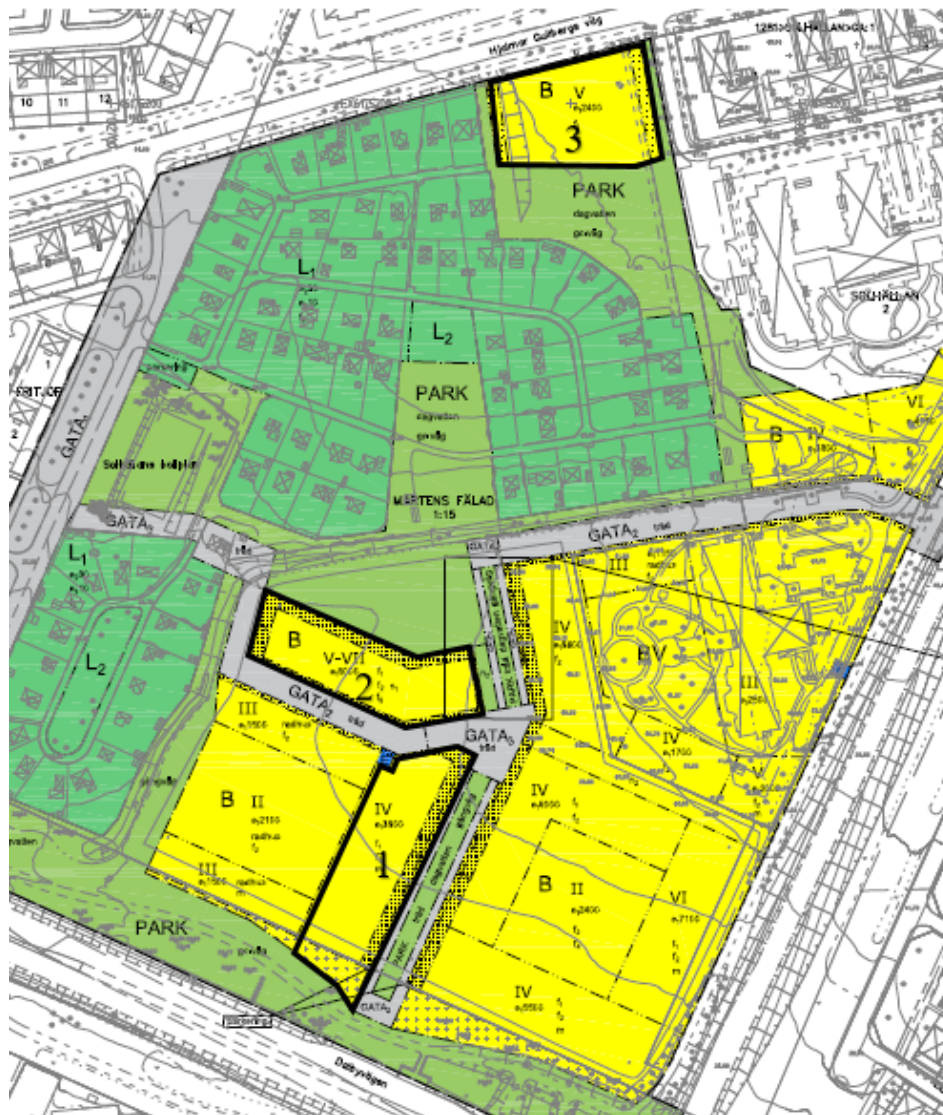
det blivit angeläget att klargöra den tidigare markanvisningens omfattning och lokalisering.

*Omfattning:*

Den totala tillkommande byggrätten i detaljplaneförslaget bedöms inom kommunens mark till 46 400 kvm. I upprättat markanvisningsavtal förutsätts därför att 11 600 kvm BTA (25 % x 46 400 kvm) motsvarar Paulssons tidiga anvisning från 2014.

*Lokalisering:*

Paulssons har varit delaktiga i planarbetet. Kvarter 1,2 och 3 markerade i figur 2 har en total byggrätt om 12 000 kvm BTA enligt detaljplanens samrådshandling. Dessa kvarter får anses motsvara den tidiga anvisningen i omfattning och bedöms därför möjliga som lokalisering av markanvisningsområdet.



2020-07-29

Diarienummer

KS 2020/0562

*Figur 2 Markanvisningsområde (kvarter 1, 2 och 3)**Innehåll markanvisningsavtalet*

Upprättat markanvisningsavtal förtydligar anvisningen från 2014, men innebär, likt tidigare, enbart en ensamrätt för Paulssons att förhandla om förvärv och exploatering av mark inom Solhällan. Markanvisningsavtalet ställer emellertid upp riktlinjer för en framtida eventuell marköverlåtelse till Paulssons. Däribland ansvarsfördelning avseende markens beskaffenhet och principer för överlåtelseförfarandet och markprissättning. Från den tidigare anvisningen från 2014 görs dock följande justeringar:

Reglering av upplåtelseform ändras från att enbart medge hyresrätt till att även andra upplåtelseformer är möjligt. Justeringen bedöms nödvändig för att skapa en variation av upplåtelseformer inom planområdet då LKF redan anvisats samt äger mark inom Solhällan. LKFs planerade hyresrättsbyggnation beräknas ge 245 lägenheter (exkl. Särskilt boende) vilket överstiger 50 % av det planerade antalet bostäder inom Solhällan. Paulssons avser att bygga cirka 45 hyresrättslägenheter inom kvarter 1, samt cirka 100 bostadsrättslägenheter inom kvarter 2 och 3. Utöver nämnda byggrätter finns en byggrätt för cirka 25 radhus som inte anvisats någon byggaktör. Justeringen av upplåtelseform kommer medföra att Solhällan får en mix av upplåtelseformer.

**Föredragning**

Kommunkontoret föreslår att kommunstyrelsen ska godkänna det föreliggande förslaget till markanvisningsavtal. Planarbete med Solhällan pågår. I det pågående arbetet har det blivit angeläget att klargöra tidigare markanvisnings omfattning och lokalisering. Upprättat markanvisningsavtal förtydligar anvisningen från 2014 och ställer upp riktlinjer för en framtida eventuell marköverlåtelse till Paulssons. Däribland ansvarsfördelning avseende markens beskaffenhet och principer för överlåtelseförfarandet och markprissättning. Reglering av upplåtelseform ändras från att enbart medge hyresrätt till att även andra upplåtelseformer är möjliga.

**Beredning**

Ärendet har beretts i tekniska nämnden den 3 juni 2020, § 184.

**Barnets bästa**

Beslutet påverkar inte barn/unga direkt. Stadsutveckling i syfte att skapa fler bostäder får anses ha positiv effekt för barn och unga. I planläggningen tas hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

2020-07-29

Diarienummer

KS 2020/0562

***Ekonomiska konsekvenser***

Ett markanvisningsavtal är inte en bindande överlåtelsehandling utan en ensamrätt för byggherren att förhandla med kommunen om ett eventuellt förvärv och exploatering. Markanvisningen anger i viss mån riktlinjer för en kommande försäljning men ger i sig inga direkta ekonomiska konsekvenser.

Enligt markanvisningsavtalet ska en extern värdering av byggrätten och fastställande av pris ske när Detaljplan är antagen och har vunnit laga kraft.

Christoffer Nilsson  
Kommundirektör

Carin Hillåker  
Biträdande kommundirektör

**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Tekniska nämnden

För kännedom:  
Arne Paulssons Byggnads AB