

Gunnar Jönsson
Handläggare

Markanvisning avseende del av fastigheten Stora Råby 33:15, kv. Arkaden, Råbylund, till Skanska Sverige AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal med Skanska Sverige AB berörande del av fastigheten Stora Råby 33:15.

Sammanfattning

Markanvisningsavtalet avser ett planerat bostadskvarter (Arkaden) inom detaljplanen för Södra Råbylund III Söder där byggrätten även medger handel i bottenvåningen. För aktuellt område finns beslut från tekniska nämnden 2018-08-22 om markreservation till Coop Sverige AB (Coop). I enlighet med intentionerna i markreservationen har Coop återkommit med förslag till samarbetspartner för genomförande av projektet. Denna samarbetspartner är Skanska Sverige AB (Skanska). Parterna är överens om att Coop ska verka som lokalhyresgäst för butiksetablering inom kvarteret. Som ett led i genomförandet föreslås att detta markanvisningsavtal tecknas med Skanska. För genomförande av planerat projekt förutsätts dock att en planändring sker. Parallellt med detta ärende har därför en begäran om planändring framlagts för kvarteret Arkaden.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2021-09-23
Markanvisning avseende del av fastigheten Stora Råby 33:15, kv. Arkaden, Råbylund, till Skanska Sverige AB
- Protokollsutdrag tekniska nämnden 2021-09-21 § XX
Markanvisning Stora Råby 33:15, kv. Arkaden (kompletteras)
- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2021-08-10
Markanvisning Stora Råby 33:15, kv. Arkaden

2021-09-23

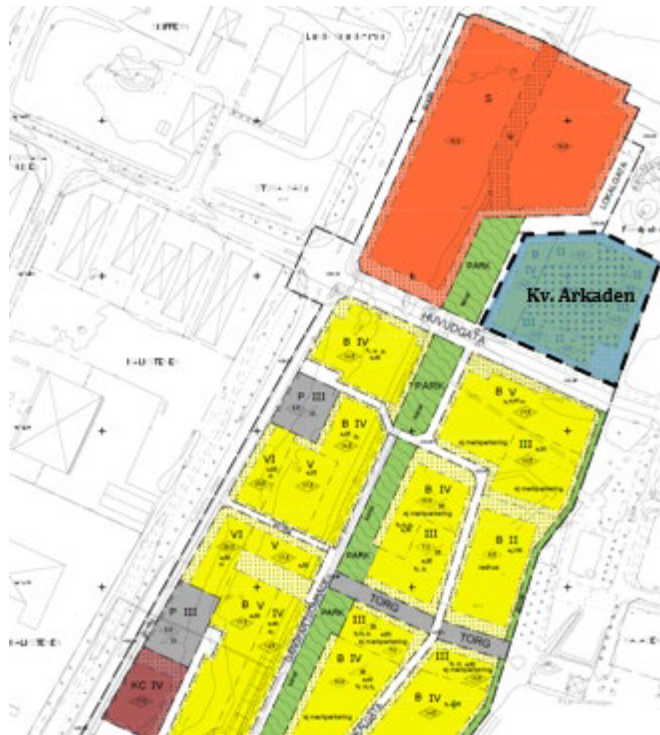
Diarienummer
KS 2021/0750

- Markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Stora Råby 33:15, kv. Arkaden, Råbylund (förslag)
- Protokollsutdrag tekniska nämnden 2018-08-22 § 198 Markreservation Coop
- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2018-06-28 Markreservation Coop

Ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för Södra Råbylund III Söder har vunnit laga kraft och genomförandet pågår. Utmed huvudstråket Råbylundsvägen, medger detaljplanen ett kvarter (Arkaden), se figur 1, för bostäder ovan handel i bottenvåning.



Figur 1. Läge för kv. Arkaden inom utbyggnadsområde Södra Råbylund III Söder.

Under planarbetet presenterades ett förslag till förenklat tillvägagångssätt för att föreslå en aktör för markreservation av Arkaden. Avsikten var att involvera en aktör i arbetet som kunde bidra till detaljplanens utformning och genomförbarhet för butiksetablering. Av de aktörer som bjöds in att delta i urvalsprocessen hade samtliga lämnat tidiga etableringsförfrågningar för livsmedelsbutik i Råbylund. Vid val av aktör beaktades genomförandeförmåga och konceptuell butiksidé.

2021-09-23

Diarienummer

KS 2021/0750

Tekniska nämnden beslutade 2018-08-22 om markreservation till Coop.

En förutsättning i markreservationen var att Coop, som avsåg att verka som hyresgäst för butiken, skulle återkomma med förslag på samarbetspartner och tillika byggherre och bostadsutvecklare för kvarteret. I ett senare skede skulle markanvisningsavtal och slutligen köpeavtal träffas mellan kommunen och samarbetspartnern.

Ändring av detaljplan

Den nu föreslagna samarbetspartnern Skanska har tagit fram ett förslag på utformning av byggnation inom Arkaden. Utformningsförslaget stämde av med Coop samt med planavdelningen. Stadsbyggnadskontoret bedömde då att förslaget gick i linje med planens intentioner.

Det har emellertid visat sig att planbestämmelserna inte har utformats korrekt och att bygglov inte kan beviljas enligt förslaget. Framförallt begränsas våningsantal för bostäder ovan handelsvåning till en och två våningar, vilket inte varit intentionen i planarbetet. Parterna har sedan planarbetet förutsatt att detaljplanen medger två till tre våningar ovan handelsvåningen. Utan en planändring bedöms de ekonomiska möjligheterna att genomföra projektet som små. Därför har tekniska nämnden parallellt med detta ärende om markanvisning, lagt fram ett förslag till begäran om planändring för kvarteret Arkaden.

Föredragning

Markreservationen till Coop lämnades med en tidsbegränsning för att upphöra att gälla om inte ett markanvisningsavtal träffats med en tilltänkt samarbetspartner senast den 31 maj 2019. Tiden för reservationen har således löpt ut.

Tekniska nämnden anser trots detta att Coop bör kvarstå som aktör för butiksetableringen och att bolagets förslag på samarbetspartner ska ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal. Denna inställning baseras på att flera faktorer påverkat att tidplanen behövt modifieras. Framför allt anses tidsbegränsningen ha varit omotiverat snäv, då Arkaden först 2022 blir tillgänglig för påbörjande av byggnation. Coop presenterade också tidigt en samarbetspartner som i ett sent skede valde att lämna projektet på grund av bolagets motgångar till följd av pandemin. Coop har därför gjort omtag i sin egen urvalsprocess för att i enlighet med intentionerna i markreservationen återkomma med förslag till ny samarbetspartner. Coop föreslår Skanska som ny samarbetspartner.

2021-09-23

Diarienummer

KS 2021/0750

Den tidigare lämnade markreservationen till Coop bör följas upp med ett markanvisningsavtal med en tilltänkt byggherre där Coop utgör en blivande hyresgäst. Markanvisningsavtalet är lämpligt att ingå i detta skede, för att gälla under tiden som planändringen för kvarteret pågår samt att utbyggnaden av allmän plats sker så att Arkaden blir tillgänglig för byggnation. Innan en överlåtelse kan ske ger markanvisningsavtalet en förutsägbarhet genom att definiera parternas avsikter och fastställa förutsättningarna inför marköverlåtelse och byggnation. Skanska avser att påbörja byggnation under 2022.

Kommunkontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med upprättat förslag.

Beredning

Ärendet har beretts av tekniska nämnden med utgångspunkt i markreservationen som gavs till Coop genom beslut av tekniska nämnden 2018-08-22. Tekniska förvaltningen har i separat ärende framlagt förslag till begäran om planändring för kvarteret Arkaden till tekniska nämnden.

Kommunkontoret har skrivit fram ärendet för behandling i kommunstyrelsen.

Barnets bästa

Ett markanvisningsavtal utgör en del i ett genomförande av byggnation där markanvändningen bedöms under detaljplanearbete. Då marken nyligen planlagts för ändamålet bostad och handel har en barnkonsekvensanalys inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser i nuläget.

En grov projektkalkyl har tagits fram. Genom planändringen kommer byggrättens storlek att öka. En intäktsbedömning från en framtida försäljning är behäftad med osäkerhet. Det är dock rimligt att anta att intäkterna kommer uppgå till minst 25 miljoner kronor. Kostnaderna för att ändra detaljplanen (däri ingående eventuella kompletterade undersökningar och planavgift) för att möjliggöra föreslagen byggnation bedöms till cirka 0,5 miljoner kronor. Intäkterna från denna försäljning bidrar till att finansiera kommunens kostnader för utbyggnaden av allmän plats inom planområdet. Givet att planändring sker står det dock klart att en exploatering enligt givna linjer i markanvisningsavtalet leder till en

2021-09-23

Diarienummer

KS 2021/0750

större intäkt för kommunen jämfört med en försäljning till dagens planförutsättningar.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Skanska Sverige AB

För kännedom:
Tekniska nämnden