

Markanvisning av del av fastigheten Stora Råby 33:15 (Kv. Arkaden) till Skanska Sverige AB

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna och underteckna framlagt 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 § 198) 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). Vidare är parterna överens om att Coop ska verka som lokalhyresgäst för butiksetablering inom kvarteret. Som ett led i genomförandet föreslås 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

- Tekniska förvaltningen tjänsteskrivelse, 2021-08-10
- Förslag Markanvisningsavtal inklusive bilagor
- Tekniska nämndens beslut, 2018-08-22 § 198
- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2018-06-28

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.

2021-08-10

Diarienummer

TN 2021/0432



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

Under planarbetet presenterade förvaltningen 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. I enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2018-06-28 beslutade tekniska nämnden (2018-08-22 § 198) om markreservation till Coop.

En förutsättning i markreservationen var att Coop, som avsåg att verka som hyresgäst för butiken, skulle återkomma till förvaltningen 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. 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.

Förvaltningen föreslår trots detta att Coop bör kvarstå som aktör för butiksetableringen och att deras förslag på samarbetspartner ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal. Förvaltningens inställning baseras på att flera faktorer påverkat att tidplanen behövt modifieras. Framför allt ser förvaltningen att den tidsbegränsning som förvaltningen föreslog varit omotiverat snäv då Arkaden först 2022 är 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.

2021-08-10

Diarienummer

TN 2021/0432

Ändring av detaljplan

Skanska har tagit fram ett förslag på utformning av byggnation inom Arkaden. Utformningsförslaget stämde av med Coop samt med planavdelningen. Planavdelningen 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 förvaltningen parallellt med detta ärende beträffande markanvisning, lagt fram ett förslag till begäran om planändring för kvarteret Arkaden.

Markanvisningsavtalet

Avtalets huvudsakliga syfte är att ange ramarna för den framtida marköverlåtelsen samt innebär en ensamrätt för Skanska att förhandla med kommunen om förvärv och byggnation inom Arkaden under avtals tiden. Då en försäljning bedöms kunna ske under 2022, reglerar markanvisningsavtalet hur den framtida köpeskillingen ska beräknas. Vid en överlåtelse ska Skanska betala ett pris om 2 500 kronor/kvm BTA för bostäder som upplåts med hyresrätt, 4 750 kronor/kvm BTA för bostäder som upplåts med bostadsrätt och 2 100 kronor/kvm BTA för butikslokal. Priserna har framlagts mot bakgrund av de av parterna utförda externa värderingar och bedöms vara marknadsmässiga.

Markanvisningsavtalet anger även att Skanska, innan kommunen fattar beslut om försäljning av Området ska ha ingått ett hyresavtal eller annat avtal med Coop som möjliggör för Coop att verka som aktör för butiks-etableringen. En försäljning av Området kan bli aktuell först efter att denna förutsättning infriats. Markanvisningsavtalet anger också att en planändring, mot bakgrund av att bebyggelseförslaget annars inte kan genomföras, är en förutsättning för att avtalet inte ska förfalla.

Föredragning

Mot bakgrund av tidigare lämnad markreservation är det hög tid att följa 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 varför tekniska förvaltningen avser att återkomma med försäljningsupplägg inför detta.

2021-08-10

Diarienummer

TN 2021/0432

Beredning

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen med utgångspunkt i markreservationen som gavs till Coop genom beslut av tekniska nämnden 2018-08-22 § 198.

Tekniska förvaltningen har i separat ärende framlagt förslag till begäran om planändring för kvarteret Arkaden till tekniska nämnden.

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

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

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunstyrelsen

För kännedom:
Akten
Skanska Sverige AB
Coop Sverige AB