



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-10-25

§ 328

Försäljning av fastigheten Fredsvännen 1 (Kristineslätt). KS, KF KS 2016-357

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna köpekontrakt för försäljning av fastigheten Fredsvännen 1 till SMEBAB Cyan AB.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsavdelningens beslutsförslag 2016-10-06

Översiktskarta och detaljkarta tillhörande ärendet

Situationsplan över ny bostadsbyggnation inom Fredsvännen 1 från köparen.

Förslag till köpekontrakt med SMEBAB Cyan AB – upprättat av

 samhällsbyggnadsavdelningen 2016-09-26

Exploateringsavtal med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (nr 171)- tecknat 2010.

Sammanfattning av ärendet

Skanska har inkommit med förfrågan om att förvärva den kommunalt ägda obebyggda fastigheten Fredsvännen 1 inom Kristineslättområdet. Samhällsbyggnadsavdelningen har tagit fram ett köpekontrakt då försäljningen är ett led i ingånget exploateringsavtal med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (SMENHAB). Exploateringsavtalet tecknades i samband med att detaljplanen för området antogs 2010.

Köpekontraktet innebär att fastigheten Fredsvännen 1 säljs för en köpeskilling om 4 340 000 kr med tillträdesdag den 5 december 2016 till SMEBAB Cyan AB. SMEBAB Cyan AB är ett av Skanska ägt bolag. Fredsvännen 1 omfattar en areal om 7 507 kvm där det finns en byggrätt för tre fristående flerbostadshus (6-8 våningar).

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (SMENHAB) godkänner att den berörda fastigheten som de enligt exploateringsavtalet har optionsrätt på säljs till SMEBAB Cyan i bilaga 3 tillhörande köpekontraktet. Utöver ovan nämnd köpeskilling har SMENHAB redan erlagt ersättning för detaljplaneläggningen samt bekostat utbyggnaden av gator, lantmäterikostnader mm i enlighet med exploateringsavtalet.

I övrigt innehåller köpekontraktet sedvanliga villkor

Ekonomi

Falkenbergs kommun erhåller en intäkt i form av köpeskillingen för marken under år 2016. Efter avdrag av bokförda värden innebär det en vinst i kommunens resultat för 2016.



2016-10-25

FALKENBERG

Forts. § 328

Övervägande

Försäljningen av Fredsvännen 1 är den sista bostadstomt som SMENHAB har optionsrätt på enligt exploateringsavtal nummer 171. Nästan all allmän platsmark som SMENHAB enligt exploateringsavtalet ska iordningställa är färdigställd. Dock återstår åtgärder på Monarkivägen (dit fastigheten Fredsvännen 1 har sin utfart) samt platsen som de haft sin uppställningsplats för byggbodan. Iordningställandet av dessa platser måste samordnas med byggnationen av Fredsvännen 1. Därav införs en passus i godkännandet (bilaga 3 till köpekontraktet) om att Skanska Mark och Exploatering nya hem AB förbinder sig att all allmän platsmark inom exploateringsområdet ska vara iordningställd och slutbesiktigad före det att ny bostadsbyggnation inom Fredsvännen 1 tas i anspråk för bostadsändamål.

Skanska har inkommit med bygglov för de tre flerbostadshusen (8, 7 och 6 våningar). Följer den byggrätt som finns angiven i detaljplanen. Avser att flerbostadshusen ska vara inflyttningsklara etappvis under 2018.

Vid protokollet

Jenny Antonsson

Protokollet justerat 2016-10-26 och anslaget 2016-10-27.

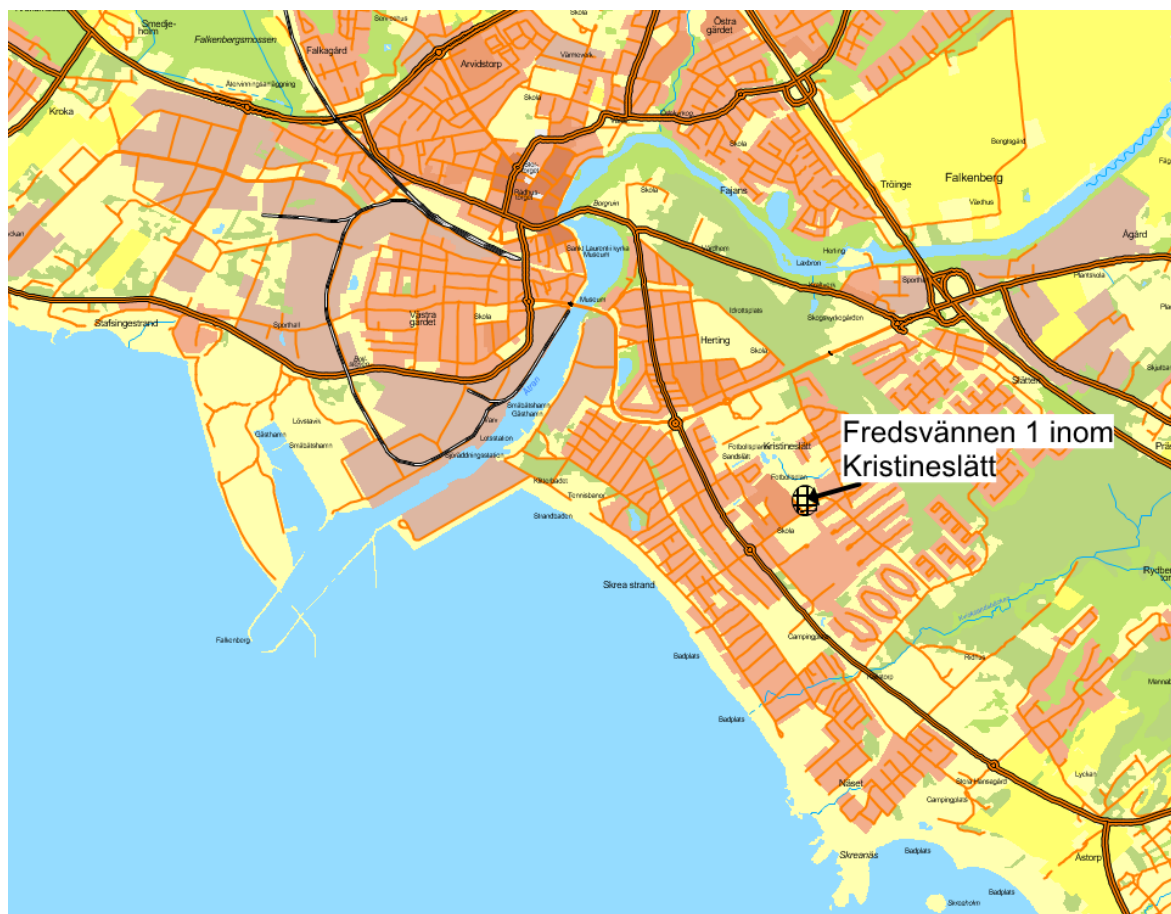
Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadsavdelningen/Mark- och exploateringsenheten

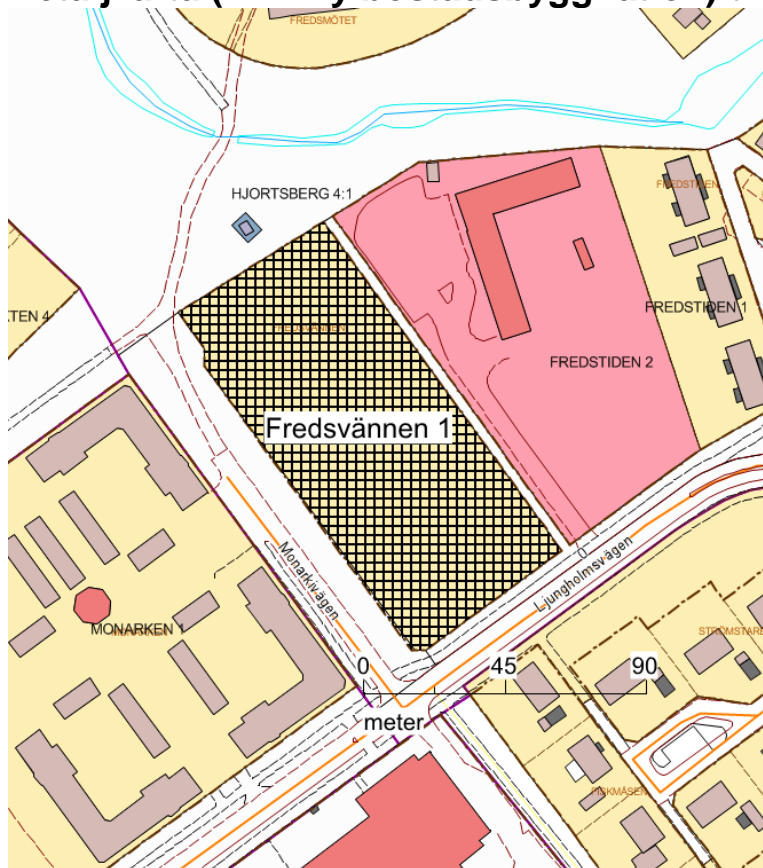
Försäljning av fastigheten Fredsvännen 1 (Kristineslätt). Dnr KS 2016/ 357

Översiktskarta tillhörande ärendet:



Försäljning av fastigheten Fredsvännen 1 (Kristineslätt). Dnr KS 2016/ 357

Detalj-karta (inkl. ny bostadsbyggnation) tillhörande ärendet:



Försäljning av fastigheten Fredsvännen 1 till SMEBAB Cyan AB.

Försäljning av fastigheten Fredsvännen 1 (Kristineslätt). Dnr KS 2016/ 357

Situationsplan över ny bostadsbyggnation inom Fredsvännen 1:



Situationsplan över ny bostadsbyggnation inom Fredsvännen 1 från köparen.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunfullmäktige i Falkenberg

2010-06-22

§ 78

Exploateringsavtal rörande del av Hjortsberg 4:1, (Kristineslätt III). (AU § 172, KS § 122) Dnr 2010-S0293

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till exploateringsavtal med Skanska mark och exploatering nya hem AB, baserat på ramavtal och detaljplane förslag för del av Hjortsberg 4:1 "Kristineslätt III".

Beslutsunderlag

Förslag till exploateringsavtal (nr 171) med Skanska mark och exploatering nya hem AB – upprättat av Stadsbyggnadskontoret 2010-03-25.

Ramavtal (nr 68) mellan Falkenbergs kommun och Skanska Sverige AB - tecknat 2002.

Avtal om ändring av ramavtalet mellan Falkenbergs kommun och Skanska Sverige AB - tecknat 2008.

Översiktskarta - Kristineslätt.

Stadsbyggnadskontorets yttrande 2010-05-07.

Förslag till ny detaljplan för del av Hjortsberg 4:1 (Kristineslätt, dp III- Skogsvägen m fl) - behandlat av kommunstyrelsens arbetsutskott den 30 mars 2010.

Sammanfattning av ärendet

Inför detaljplaneläggningen av "Kristineslättområdet" upprättades ett ramavtal mellan kommunen och Skanska år 2002. Kommunstyrelsen beslöt att godkänna ramavtalet den 3 december 2002 (§ 243, dnr 2002-S0374). En ändring av detta ramavtal godkändes av kommunstyrelsen den 2 december 2008 (§ 315, dnr 2002-S0374). Ramavtalet innehåller övergripande kostnads- och ansvarsfördelning rörande kommande planering, utredning och exploatering av området. Ramavtalet innehåller även en optionsrätt som innebär att Skanska ges rätt att till fastslaget pris förvärva delar av området. Ramavtalet ska vara ersatt av exploateringsavtal före år 2012.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Skanska mark och exploatering nya hem AB (exploatören) inför antagandet av ny detaljplan del av Hjortsberg 4:1 (Kristineslätt, dp III- Skogsvägen m fl). Antagandet av förslaget till ny detaljplan är behandlat av kommunstyrelsens arbetsutskott den 30 mars 2010 (§ 97) och beslutet skall vidare för behandling av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige tillsammans med detta beslut rörande exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet reglerar de åtaganden för genomförandet av detaljplanen som åligger exploitören. Bland annat skall exploitören bekosta och iordningställa samtliga anläggningar på allmän platsmark (lokalgator, gång- och cykelvägar mm) och därefter överlämna anläggningarna kostnadsfritt till kommunen som därefter såsom huvudman ansvarar för dess drift och underhåll.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med kommunfullmäktige i Falkenberg

2010-06-22

Forts KF § 78

Dessutom ges exploatören en optionsrätt på bostadsmarken inom detaljplanen. Detaljplanen möjliggör ca 75 lgh i tre flerbostadshus samt ca 90 lgh i gruppbestadshus (par- eller radhus). Köpeskillingen för flerbostadsmark är satt till 400 kr per (i detaljplan angiven som maximal) BTA. Vid överlåtelse av kvartersmark för grupphusbebyggelse (radhus, parhus) ska köpeskillingen beräknas enligt följande formel: 110 000 kr/lgh (tomt) samt 50 kr/kvm tomtareal. Köpeskillingarna är KPI-reglerade och följer tidigare avtalat pris som finns angivet i ramavtalet. I övrigt innehåller exploateringsavtalet sedvanliga villkor.

Ekonomi

Intäkterna vid försäljning av flerbostadshusen förväntas hamna på runt 4,2 miljoner kr och för grupphusbebyggelsen ca 11,5 miljoner kr. Kostnaden för anläggandet av ny förskola som detaljplanen möjliggör hanteras via investeringsbudgeten. Några kostnader för exploateringsprojektet i övrigt förväntas inte att drabba kommunen.

Dock tillkommer kostnader för drift och underhåll av nya anläggningar inom allmän platsmark (gator och grönområden) då Falkenbergs kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen. Dessa kostnader bör beaktas i budgetarbetet för tekniska nämndens respektive kultur- och fritidskontorets verksamhet.

Vid protokollet

Henrik Lundahl

Protokollet justerat 2010-06-24 och anslaget samma dag.

Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
Stadsbyggnadskontoret
Vivab
Ekonomienheten