



FALKENBERG

2015-05-26

§ 149

Navet 1 - avsiktsförklaring om framtida förvärv. KS 2015-190

KS, KF

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till avsiktsförklaring med Falkenbergs Bostads AB varigenom parterna är överens om en framtida överlåtelse av fastigheten Navet 1.

Beslutsunderlag

Kartbilaga

Förslag till avsiktsförklaring med Falkenbergs Bostads AB – upprättat av SBK 2015-05-15

Sammanfattning av ärendet

Inom kvarteret Krispeln kommer ett nytt Kunskaps- och Kulturcentrum att uppföras. Projektet omfattar tillbyggnad av gymnasieskola samt nytt bibliotek och under sommaren 2015 kommer en arkitekt-/projekttävling att genomföras. Tävligen omfattar utformning av byggnaden samt utformning av en stadsplanskiss för hela kv Krispeln m fl. En viktig del i utformningen är att byggnaden blir en betydande del av stadsbilden där biblioteket är den publika delen som möter stadens centrum. Vidare ska byggnaden samverka med stadskärnan och dess offentliga platser. För att möjliggöra detta har styrgruppen tagit beslut den 8 maj 2015 om att det så kallade Murtanhuset kan tänkas bort i tävlingen om det gynnar utformningen av Kunskaps- och Kulturcentrum samt de övergripande planerna för kvarteret. Parallellt och efter tävlingen kommer en ny detaljplan att tas fram för området för att reglera byggrätten för Kunskaps- och Kulturcentrum samt för att möjliggöra nya byggrätter för bostäder mm.

Murtanhuset är beläget på fastigheten Navet 1 som ägs av Falkenbergs Bostads AB (FABO) Byggnaden innehåller både bostadslägenheter och lokaler. För att möjliggöra att även fastigheten Navet 1 ingår i tävlingsområdet i kommande arkitekt-/projekttävlingen har ett förslag till avsiktsförklaring tagits fram mellan kommunen och FABO. FABOs styrelse har godkänt avsiktsförklaringen den 18 maj 2015.

Genom avsiktsförklaringen är parterna överens om att fastigheten skall överlåtas till kommunen om vinnande arkitektförslag innebär en utformning där Murtanhuset inte längre finns kvar och där platsen utformas på annat sätt och för annan användning. Om förslaget istället redovisar att Murtanhuset ska bibehållas är parterna överens om att avsiktsförklaringen faller. Fastigheten överlåts när detaljplanen för området har vunnit laga kraft. Som ersättning för överlåtelsen skall kommunen i första hand erbjuda byggrätter inom kv Krispeln och i andra hand byggrätter inom andra delar av kommunen med



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2015-05-26

Forts. § 149

likvärdigt läge. Fastigheten överläts vid tidpunkten för tillträdet med befintliga hyresgäster. I samråd med kommunen skall bolaget verka för omflyttning av befintliga lokalhyresgäster. Däremot är avsikten att omflyttning av bostadshyresgäster påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen övertagit fastigheten. Bolaget har dock ansvaret för omflyttningen även efter det att kommunen övertagit fastigheten.

För att reglera köp och ovanstående villkor kommer ett separat köpekontrakt att upprättas. Parterna är överens om att framtida överlåtelse av fastigheten och överlåtelse av byggrätter skall ske utifrån affärsmässiga grunder. Fastigheten har i mars 2015 värderats till 11,8 miljoner och värdet av byggrätter inom området har bedömts till 1 700 kr/kvm BTA under förutsättning att upplåtelseformen är hyresrätter.

Avsiktsförklaringen reglerar även att FABO ska erlagga en exploateringsersättning om byggrätten inom deras fastigheter Krispeln 10 och Kvarnvingen 2 ökar i kommande detaljplaneförslag. Avsiktsförklaringen skall ersättas av köpekontrakt eller exploateringsavtal senast 2020-12-31 annars upphör den att gälla.

Ekonomi

Då avsikten är att framtida överlåtelse i första hand genomförs som ett byte inom området så påverkas kommunens ekonomi så till vida att intäkterna från kommande exploatering kan komma att bli mindre. Genom att tillåta att byggnaden för Kunskap- och Kulturcentrum skjuts fram mot platsen där Murthanuset är beläget ses dock en möjlighet till en mer samlad exploatering och ökad exploateringsgrad för bostäder mellan Kunskap- och Kulturcentrum och Igeldammsvägen/Arvidstorpsvägen.

Falkenbergs kommuns kostnader i samband med köp av fastigheten Navet 1 exempelvis rivning, kompensation till hyresgäster mm lagerförs i ett nytt exploateringsprojekt för hela kvarteret Krispeln. Kostnaderna påverkar inte kommunens resultat förrän kommunen börjar sälja byggrätter inom området. Då avräknas intäkterna från försäljning av byggrätter mot beskörd del av lagret och överskottet förs in i kommunens resultaträkning.



2015-05-26

FALKENBERG

Forts. § 149

Övervägande

Genom att i kommande arkitekt-/projekttävling ge arkitektkontoren frihet att placera kommande Kunskap- och Kulturcentrum så att entréer och bibliotek har möjlighet att möta de centrala delarna av staden ges en bättre möjlighet till en arkitektonisk helhetslösning och samverkan med stadskärnan och dess offentliga platser.

Vid protokollet

Jenny Antonsson

Protokollet justerat 2015-05-28 och anslaget 2015-05-29.

Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Stadsbyggnadskontoret



FALKENBERG

Kommunstyrelseförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Marie-Louise Svensson

Beslutsförslag

2015-05-16

Avsiktsförklaring med Falkenbergs Bostads AB om framtida förvärv av fastigheten Navet 1. KS 2015-190

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till avsiktsförklaring med Falkenbergs Bostads AB varigenom parterna är överens om en framtida överlåtelse av fastigheten Navet 1.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets yttrande 2014-05-16

Kartbilaga

Förslag till avsiktsförklaring med Falkenbergs Bostads AB – upprättat av SBK 2015-05-15

Sammanfattning av ärendet

Inom kvarteret Krispeln kommer ett nytt Kunskaps- och Kulturcentrum att uppföras. Projektet omfattar tillbyggnad av gymnasieskola samt nytt bibliotek och under sommaren 2015 kommer en arkitekt-/projekttävling att genomföras. Tävlingen omfattar utformning av byggnaden samt utformning av en stadsplanskiss för hela kv Krispeln m fl. En viktig del i utformningen är att byggnaden blir en betydande del av stadsbilden där biblioteket är den publika delen som möter stadens centrum. Vidare ska byggnaden samverka med stadskärnan och dess offentliga platser. För att möjliggöra detta har styrgruppen tagit beslut den 8 maj 2015 om att det så kallade Murtanhuset kan tänkas bort i tävlingen om det gynnar utformningen av Kunskaps- och Kulturcentrum samt de övergripande planerna för kvarteret. Parallellt och efter tävlingen kommer en ny detaljplan att tas fram för området för att reglera byggrätten för Kunskaps- och Kulturcentrum samt för att möjliggöra nya byggrätter för bostäder mm.

Murtanhuset är beläget på fastigheten Navet 1 som ägs av Falkenbergs Bostads AB (FABO) Byggnaden innehåller både bostadslägenheter och lokaler. För att möjliggöra att även fastigheten Navet 1 ingår i tävlingsområdet i kommande arkitekt-/projekttävlingen har ett förslag till avsiktsförklaring tagits fram mellan kommunen och FABO. FABOs styrelse har godkänt avsiktsförklaringen den 18 maj 2015.

Genom avsiktsförklaringen är parterna överens om att fastigheten skall överlåtas till kommunen om vinnande arkitektförslag innebär en utformning där Murtanhuset inte längre finns kvar och där platsen utformas på annat sätt och för annan användning. Om förslaget istället redovisar att Murtanhuset ska bibehållas är parterna överens om att avsiktsförklaringen faller.

Fastigheten överläts när detaljplanen för området har vunnit laga kraft. Som ersättning för överlåtelsen skall kommunen i första hand erbjuda byggrätter inom kv Krispeln och i andra hand byggrätter inom andra delar av kommunen med likvärdigt läge. Fastigheten överläts vid tidpunkten för tillträdet med befintliga hyresgäster. I samråd med kommunen skall bolaget verka för omflyttning av befintliga lokalhyresgäster. Däremot är avsikten att omflyttning av bostadshyresgäster påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen övertagit fastigheten. Bolaget har dock ansvaret för omflyttningen även efter det att kommunen övertagit fastigheten.

För att reglera köp och ovanstående villkor kommer ett separat köpekontrakt att upprättas. Parterna är överens om att framtida överlåtelse av fastigheten och överlåtelse av byggrätter skall ske utifrån affärsmässiga grunder. Fastigheten har i mars 2015 värderats till 11,8 miljoner och värdet av byggrätter inom området har bedömts till 1 700 kr/kvm BTA under förutsättning att upplåtelseformen är hyresrätter.

Avsiktsförklaringen reglerar även att FABO ska erlagga en exploateringsersättning om byggrätten inom deras fastigheter Krispeln 10 och Kvarnvingen 2 ökar i kommande detaljplaneförslag. Avsiktsförklaringen skall ersättas av köpekontrakt eller exploateringsavtal senast 2020-12-31 annars upphör den att gälla.

Ekonomi

Då avsikten är att framtida överlåtelse i första hand genomförs som ett byte inom området så påverkas kommunens ekonomi så till vida att intäkterna från kommande exploatering kan komma att bli mindre. Genom att tillåta att byggnaden för Kunskap- och Kulturcentrum skjuts fram mot platsen där Murtanhuset är beläget ses dock en möjlighet till en mer samlad exploatering och ökad exploateringsgrad för bostäder mellan Kunskap- och Kulturcentrum och Igeldammsvägen/Arvidstorpsvägen.

Falkenbergs kommuns kostnader i samband med köp av fastigheten Navet 1 exempelvis rivning, kompensation till hyresgäster mm lagerförs i ett nytt exploateringsprojekt för hela kvarteret Krispeln. Kostnaderna påverkar inte kommunens resultat förrän kommunen börjar sälja byggrätter inom området. Då avräknas intäkterna från försäljning av byggrätter mot beskörd del av lagret och överskottet förs in i kommunens resultaträkning.

Övervägande

Genom att i kommande arkitekt-/projektävling ge arkitektkontoren frihet att placera kommande Kunskap- och Kulturcentrum så att entréer och bibliotek har möjlighet att möta de centrala delarna av staden ges en bättre möjlighet till en arkitektonisk helhetslösning och samverkan med stadskärnan och dess offentliga platser.

Beslutet expedieras till:

Mark- och exploateringsenheten SBK
Bygg- och projektenheten SBK
Falkenbergs Bostads AB

KARTBILAGA

