

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

## **Uppdrag om att ingå överenskommelse inför ev gemensam markanvisning för Banvakten 1 och 2 m fl**

### **Ärende**

Ägaren till Banvakten 1 har tidigare tillsammans med annan part ansökt om planändring som skulle möjliggöra ett flerbostadshus om ca 5 000 kvm ljus bruttoarea på fastigheterna Banvakten 1 och 2 m fl.

Kommunstyrelsen antog start-PM, uppdrog åt byggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan och åt kommunledningskontoret att ta fram en principöverenskommelse med exploatören enligt start-PM.

Beslutet om planläggning och principöverenskommelse har inte genomförts då direktanvisningen av kommunens mark till exploatören blir av en sådan omfattning att det slutligen inte bedömts lämpligt.

Vid senare underhandskontakter med ägaren till Banvakten 1 har en möjlighet att pröva en bebyggelse på platsen diskuterats där kommunen leder och ansvarar för markanvisning för hela den ingående marken. Mot bakgrund av detta föreslås ett nytt reviderat uppdrag.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen upphäver beslut fattat den 8 mars 2021 (§ 42) om start-PM, uppdrag om detaljplaneläggning och om att ta fram förslag till principöverenskommelse med exploatör.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att ta fram förslag till överenskommelse med ägaren till Banvakten 1 om en gemensam markanvisningstävling för Banvakten 1 och 2 m fl baserad på kommunens markanvisningspolicy.
3. Inriktningen på överenskommelsen skall utifrån kommunens dominerande markinnehav vara att kommunen driver och beslutar i samtliga frågor rörande markanvisningen och att ägaren till Banvakten 1 för detta garanteras viss minsta ersättning i det fall kommunen väljer att fullfölja markanvisningen.
4. En tidig medborgardialog skall genomföras.



Dag Björklund

## Bakgrund

Ägaren till Banvakten 1 har tidigare tillsammans med annan part ansökt om planändring som skulle möjliggöra uppförande av flerbostadshus på fastigheterna Banvakten 1 och 2 och en mindre del av Stocksund 2:125. Att bebygga området bedömdes i sig vara möjligt men innebar en direktanvisning av kommunens mark som utgjorde 85 - 90 % av ianspråktagen markareal. Detta bidrog till att en direktanvisning slutligen inte bedömdes lämplig.

I underhandskontakter mellan ägaren till Banvakten 1 och kommunens tjänstepersoner har möjligheten till en gemensam markanvisning enligt kommunens policy diskuterats. Det skulle innebära att kommunen driver processen och beslutar i alla frågor mot att ägaren till Banvakten 1 garanteras viss minsta ersättning i det fall kommunen väljer att fullfölja markanvisningen och att detaljplanen som definierar byggrätten fastställs.

Kommunledningskontoret bedömer att en gemensam markanvisning för hela kvarteret ökar möjligheterna till en attraktiv och funktionell bebyggelse på platsen. Det medför också ett markant större ekonomiskt värde för kommunen än både nuvarande användning och ny bebyggelse inom kommunens egen fastighet.

## Markanvisning och ekonomi

Kommunen som bidrar med den markant större delen av markarealen förväntas hävda kriterier utöver de rent ekonomiska såsom gestaltning och anpassning till omgivande bebyggelse. En överenskommelse bör därför innehålla en ensamrätt för kommunen att besluta om underlaget för tävlingen och vem som ska få anvisningen.

Fördelningen av ersättningen är tänkt att baseras på den andel markareal som respektive part bidrar med i en lagakraftvunnen detaljplan som bygger på material som framkommer i markanvisningen. Beroende på kommunens suveräna beslutanderätt bedöms det rimligt att det finns reglering i avtalet som garanterar ägaren till Banvakten 1 en minsta ersättning i det fall kommunen väljer att fullfölja markanvisningen och att den därpå följande detaljplanen får laga kraft.

Kontorets bedömning är att kommunens totalkostnad för markanvisningstävlingen understiger 1 mnkr, vilket ryms inom rambudget. Den totala intäkten för kommunen vid en försäljning bedöms till ca 60 - 80 mnkr.

## Exploateringskostnader

Särskilda exploateringskostnader utöver rivning av befintlig byggnad på Banvakten 1 och alternativ infartsparkering som belastar projektets totalkostnader och därmed värdet av markanvisningen är vid denna tidpunkt inte kända. Dessa faktiska eller bedömda kostnader bör avräknas från

**Datum**  
2022-02-07

**Diarienummer**  
KS 2020/0292

Dag Björklund

projektets totala intäkt innan fördelning görs efter den markareal respektive part bidrar med. Skulle infartsparkering helt eller delvis behöva lösas inom det markanvisade projektet är det en väsentlig värdepåverkande faktor.

### **Fortsatt handläggning**

I det fall en överenskommelse enligt uppdraget kan träffas behöver underlag för markanvisningstävling tas fram för särskilt beslut i kommunstyrelsen.

Området är belägna i korsningen Bengt Färjares väg och Stockholmsvägen i Stocksund.



Bild 1: Prel avgränsat område

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Dag Björklund  
Tf plan- och exploateringschef

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag om att ingå överenskommelse inför ev gemensam markanvisning för Banvakten 1 och 2 m fl
2. Kommunstyrelsens beslut 2021-03-08 § 42, Planuppdrag avseende detaljplan för Banvakten 1 och 2 m fl