

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Ingående av överenskommelse om gemensam markanvisning för Banvakten 1 och 2 m fl

Ärende

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträdet 22 februari 2022 (§ 22) att uppdra till 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.

Vidare beslutades att inriktningen skall vara att kommunen driver och beslutar i samtliga frågor rörande markanvisningen och att ägaren till Banvakten 1 för detta garanteras en viss minsta ersättning i det fall kommunen väljer att fullfölja markanvisningen. Kommunstyrelsen beslutade också att en tidig medborgardialog skall genomföras.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå föreslagen principöverenskommelse med ägaren till Banvakten 1.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att senast i oktober månad 2022 redovisa underlag till markanvisningstävling för fastställande av kommunstyrelsen före annonsering.

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 procent 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

Dag Björklund

garanteras viss minsta ersättning i det fall kommunen väljer att fullfölja markanvisningen och att detaljplanen som definierar byggrätten fastställs.

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 vinner laga kraft.

I det fall kommunen och ägaren till Banvakten 1 konstaterar att det är bättre att kommunen köper fastigheten innan markanvisning kan det prövas senast i samband med kommunstyrelsens beslut om att godkänna underlaget för markanvisningen.

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 ska ligga till grund för justering av projektets intäkt innan fördelning görs efter den markareal respektive part bidrar med.

Fortsatt handläggning

Efter godkännande av överenskommelsen påbörjas arbetet med att ta fram underlag för markanvisningstävlingen. I underlaget finns preliminär avgränsning av området och en övergripande beskrivning av kända förhållanden på platsen. Underlaget skall vidare innehålla kriterier för utvärderingen av inlämnade förslag med förbehåll för kommunens fria prövningsrätt. Bland kriterierna för utvärdering skall finnas utfall av rådgivande dialogprocess med allmänheten.

