

Datum: 2019-01-14
Handläggare: Lars-Ove Hultgren
Direktnr: 0322-61 62 28
Diariernr: 2017.441 KS

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av Ädellövsbogen 2 och 3 i Stadssbogen till Peab Markutveckling AB

Ärendebeskrivning

Förhandlingar har under många år pågått med PEAB om förvärv/försäljning av Ädellövsbogen 2 och 3, se bifogad kartbilaga 1-2. Detta inom ramen för gällande partnerskapsavtal för Norra Stadssbogen.

5 juni 2017, dnr. 2017.441 KS, inkom Peab Bostad AB till kommunen med en skriftlig begäran om en förnyad tilldelning till Peab av aktuell tomtmark. Avsikten var då att bygga ett 70-tal lägenheter i fyra flerbostadshus på Ädellövsbogen 2-3. Uttrycket förnyad tilldelning av tomtmarken syftar endast på den informella fördelningen av tomtmarken till olika exploatörer inom partnerskapet för N. Stadssbogen, som tidigare alltid skedde innan tilldelningen av tomtmarken formellt beslutades i ansvarig nämnd eller kommunstyrelsen.

Kommunledningskontoret och PEAB har nu förhandlat fram ett marköverlåtelseavtal för fastigheterna Ädellövsbogen 2 och 3 med syfte att PEAB ska uppföra bostäder med dels bostadsrätt (Ädellövsbogen 2) och dels hyresrätter (Ädellövsbogen 3) på de detaljplanelagda fastigheterna.

PEAB avser nu att uppföra fyra flerbostadshus med totalt ca 65 lägenheter, fördelat med ca 60% på bostadsrätter och 40 % på hyresrätter samt lokaler i 50% av bottenvåningarnas yta. Totalt uppgår byggnationen till ca 4.100 kvm BTA (bruttoarea) bostadsrätt, ca 2.900 kvm BTA hyresrätt och ca 700 kvm LOA (lokal-area). Peab planerar för att påbörja exploateringen av fastigheterna under 2019 och avsikten är att husen ska vara inflyttningsklara under år 2020-2021.

Kommunen förbehåller sig rätten att häva köpen om exploatören inte startar byggnationen på fastigheten inom 24 månader från avtalens tecknande och har då rätt att behålla 20% av köpeskillingen för bostadsrätterna och 50% av köpeskillingen för hyresrätterna. Vidare äger kommunen rätt att ta ut en tilläggsköpeskillning om 1.000 kr/kvm BTA, i det fall den blivande hyresfastigheten inom en 10-årsperiod omvandlas till bostads- eller äganderättslägenheter.

Köpeskillning för överlåtelsen blir totalt ca 12.360.000 kr baserat på ett pris på ca 2.100 kr/kvm BTA bostadsrätt bostäder, 1.100 kr/kvm BTA hyresrätt och 700 kr/kvm LOA. Köpeskillingen fastställs slutligen utifrån beviljat bygglov. Värdering av byggrätterna är gjorda av två sakkunniga värderare i slutet av år 2017. Köpeskillingen har bestämts i förhandling mellan kommunen och Peab med utförda värderingar som grund.

Kommunfullmäktige beslutade 10 maj 2017 KF § 132, Ärendebeteckning 2016.593 KS att:

1. Partnerskapet för Norra stadssbogen avslutas efter utbyggnadsetapp 2
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att säga upp gällande partnerskapsavtal för Norra Stadssbogen

Kommunledningskontorets yttrande

Detaljplanen för Stadsskogen Centrum vann laga kraft år 2009. PEAB har, inom ramen för partnerskapet för Norra Stadsskogen, under lång tid försökt skapa ett projekt som varit ekonomiskt bärkraftigt för de aktuella fastigheterna.

På grund av redovisade förutsättningar ovan och att kommunen förhandlat fram ett förslag till marköverlåtelseavtal med PEAB bedömer kommunledningskontoret att det är lämpligt att direkttilldela aktuell tomtmark till PEAB Markutveckling AB.

Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner att marköverlåtelseavtal får upprättas mellan Alingsås kommun och PEAB Markutveckling AB, berörande Ädellövsbogen 2 och 3, med i huvudsak det innehåll som framgår ovan.

Kommunledningskontoret föreslår att Ädellövsbogen 2 och 3 får överlåtas till PEAB Markutveckling AB för en köpesumma baserad på ett kvadratmeterpris på 2.100 kr/kvm BTA bostadsrätt bostäder, 1.100 kr/kvm BTA hyresrätt och 700 kr/kvm LOA.

Kommundirektören föreslås få i uppdrag att underteckna köpehandlingen för Ädellövsbogen 2 och 3.

Bolaget Peab är en flera parter i partnerskapet för N. Stadsskogens utbyggnad. Kommunledningskontoret fullföljer kommunfullmäktiges beslut genom att slutföra påbörjade förhandlingar om överlåtelse av tomtmark inom etapp 2 innan partnerskapsavtalet för N. Stadsskogen formellt sägs upp. Ädellövsbogen 2-3 ligger inom N. Stadsskogen Etapp 2.

Ekonomisk bedömning

Kommunen får en försäljningsintäkt på ca 12.360.000 kr.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att PEAB Markutveckling AB får förvärva Ädellövsbogen 2 och 3 i Norra Stadsskogen för en köpesumma som baseras på ett kvadratmeterpris på 2.100 kr/kvm BTA bostadsrätt bostäder, 1.100 kr/kvm BTA hyresrätt och 700 kr/kvm LOA.

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören rätt att underteckna marköverlåtelseavtal för Ädellövsbogen 2 och 3 med PEAB Markutveckling AB.

Beslutet ska skickas till

Expl.

Jenny Perslow
Tillväxt- och exploateringschef

Lars-Ove Hultgren
Exploateringsingenjör

Jenny Perslow, Godkännare tjänsteskrivelse, 2019-01-14