



KS § 111

Dnr KS/2020:86 – 251

Revidering - Markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2:1 "Snöupplaget"

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

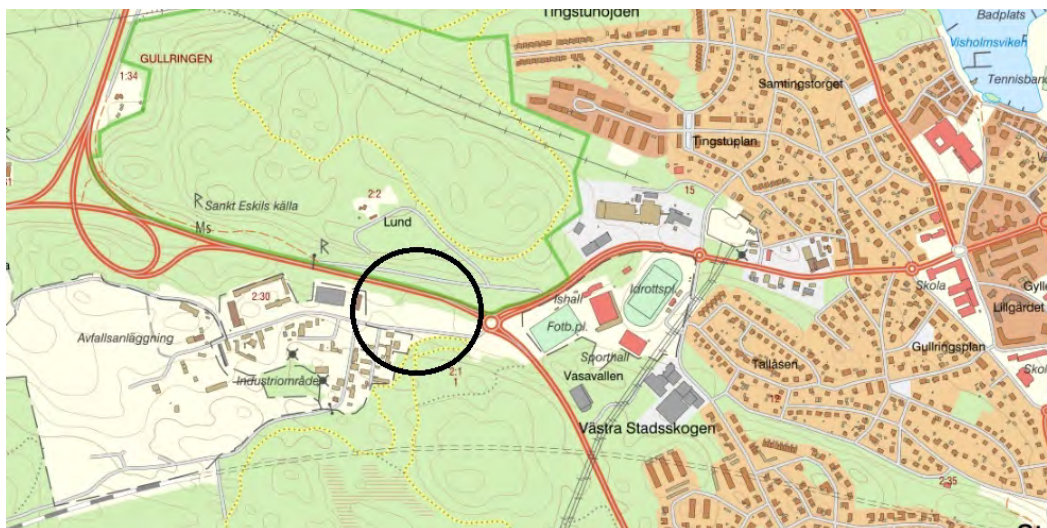
1. godkänna förslag på reviderat markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2:1 "Snöupplaget" under förutsättning att markanvisningsavtalet först undertecknas av exploatören.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

Beskrivning av ärendet

För exploateringsområdet finns redan ett gällande markanvisningsavtal, godkänt av kommunfullmäktige 2020-03-23 och förnyat 2021-11-22. Eftersom det tidigare markanvisningsavtalet löper ut behöver avtalet förnyas.



Exploateringsområdet är idag planlagt för upplagsverksamhet utan någon byggrätt samt naturmark utan särskilda naturvärden. Genomförandetiden för nu gällande detaljplan har gått ut.

Markområdet bedöms som lämpligt för etablering av verksamheter med inriktning på bilservice, drivmedel och försäljning.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



En etablering frigör annan mer centralt belägen mark som bättre lämpar sig för bostäder. Genom ett markanvisningsavtal säkerställs att investeringar i en ny detaljplan och viss infrastruktur täcks av försäljningsintäkten.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen
Intäkterna från markförsäljningen beräknas bli ca 7 800 000 kr. detta baseras på att planen ska tillåta en byggrätt på 6000 m² BTA. Kostnader för framtagande av detaljplan och iordningställande av allmän plats uppskattas till ca 1 500 000 kr.

Övriga konsekvenser

En försäljning av det aktuella markområdet är en förutsättning för utveckling av fastigheten Erikslund 11. Erikslund 11 ska utvecklas från bilförsäljning till bostäder.

Uppföljning

Utvärdering och uppföljning genomförs av mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2:1, "Snöupplaget" revidering, 2023-05-04

Markanvisningsavtal - Reviderat avtal 2023, 2023-05-04

Protokollsutdrag, KF § 285, 2021-11-22, Markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2-1 "Snöupplaget" revidering

Bilaga 1 till markanvisningsavtal, 2020-01-30

Bilaga, Projektplan för del av Strängnäs 2:1, Snöupplaget, 2020-02-04

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



MARKANVISNINGSAVTAL

Dnr KS/2020:86-251

Mellan nedanstående parter träffas följande markanvisningsavtal. Detta avtal ersätter tidigare träffat markanvisningsavtal mellan parterna som upprättats 2020-06-29 och förnyat 2022-05-13.

Parter

Strängnäs kommun, nedan kallad Kommunen
Nygatan 10
645 80 Strängnäs

org.nr. 212000-0365

Fastighets AB Erikslund 11, nedan kallad Exploatören
Karlavägen 18 nb
114 27 Stockholm

org.nr. 556896-9520

Objekt

Exploateringsområdet, del av Strängnäs 2:1, "Snöupplaget" om ca 13 000 kvm markeras med röd kantlinje i bilaga 1. Exploatören avser att inom exploateringsområdet uppföra en ny anläggning för försäljning av bilar, bilservice samt drivmedelförsäljning. Anläggningen avses ersätta den befintliga anläggningen inom fastigheten Strängnäs Erikslund 11 som ingår i ett stadsutvecklingsprojekt med inriktning på bostäder. Exploatören ska verka för att hyresavtalet för den befintliga anläggningen på fastigheten Erikslund 11 sägs upp så snart bindande överlåtelseavtal avseende Markområdet träffats.

§ 1 Förutsättningar

Parterna förutsätter

- att Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal.
- att detaljplan för Exploateringsområdet tillåter markanvändning för verksamheter med inriktning på bilservice, drivmedel och försäljning med en byggrätt om minst 6000 kvm BTA. Detaljplanen ska ha vunnit laga kraft senast 2025-06-30
- att äganderättsövergången av Exploateringsområdet inte sker innan det finns planstöd för att bebygga fastigheten Strängnäs Erikslund 11 med bostäder.
- att exploateringsområdet inte belastas av eventuella markföreningar som medför kostnader för sanering av marken överstigande 1 000 000 kronor.

Om ovan nämnda förutsättningar inte uppfylls är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningskrav från någondera parten.

§ 2 Marköverlåtelse

Parterna är överens om att det område som i den kommande detaljplanen anges som kvartersmark ("Markområdet") ska överlåtas till Exploatören med äganderätt i det köpeavtal som ska tecknas mellan parterna när detaljplanen vunnit laga kraft.



Markområdet kommer överlåtas i befintligt skick på tillträdesdagen. Exploatören ska då haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar som de finner lämpliga och ska avstå från alla anspråk mot Kommunen på grund av Markrådets skick. Kommunen avser att friskriva sig från ansvar för områdets geotekniska beskaffenhet.

§ 3 Markersättning

Exploatören ska till kommunen erlägga en markersättning om 1300 kronor/kvm bruttoarea (BTA) som tillåts i detaljplanen. Betalning ska ske senast på tillträdesdagen.

§ 4 Tillträde

Tillträde till Markrådet sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och när markersättningen är erlagd. Tillträde får heller inte ske innan en ny detaljplan med inriktning på bostäder finns för fastigheten Erikslund 11. Kommunen utfärdar ett köpebrev när villkoren enligt ovan uppfyllts.

Exploatören ska efter begäran hos Kommunen ges rätt att före tillträdesdagen utföra erforderliga besiktningar och undersökningar av Markrådet för exploateringsgenomförande.

§ 5 Markanvisningsavgift

Exploatören har erlagt en markanvisningsavgift om 10 % av det uppskattade försäljningspriset, 780 000 kronor exkl. exploateringsbidrag. Avgiften dras av från den slutgiltiga köpeskillingen när marköverlåtelseavtal tecknas. I det fallet att marköverlåtelseavtal inte tecknas ska avgiften återbetalas om skälet till att sådant avtal inte tecknas är att hänföra till omständigheter som inte beror på Exploatören.

§ 6 Detaljplaneprovning

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplan inklusive erforderliga utredningar för Markrådet. Exploatören ska bidra i planarbetet genom att på egen bekostnad ta fram projekteringsunderlag för byggnader och övriga anläggningar inom kvartersmarken som är av vikt för detaljplanens framtagande.

§ 7 Lantmäteriförrättningar

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar avstyckningen av markområdet samt eventuella enskilda fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmarken enligt kommande detaljplan.

§ 8 Anläggningar inom detaljplanens kvartersmark

Exploatören ansvarar för och ska bekosta anläggandet och iordningställandet av samtliga anläggningar på kvartersmark inom den nya detaljplanen för Markrådet. Exploatören ska söka de nödvändiga tillstånd, bygglov mm., som erfordras för anläggningarnas utförande.

§ 9 Anläggningar inom detaljplanens allmänna platsmark

Kommunen utför iordningställande av tillfartsvägen, del av Kvittenvägen, som krävs för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar åtgärderna genom erläggande av exploateringsbidrag.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Exploatören ska erlægga exploateringsbidrag om 150 kronor/kvm bruttoarea (BTA) som tillåts i detaljplanen. Exploateringsbidraget erläggs mot faktura senast 30 dagar efter tillträdesdagen.

§ 10 Återtagande av markanvisning

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om Exploatören inte uppfyller sina förpliktelser i enlighet med detta avtal eller om Exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avsågs när markanvisningen gavs. Parterna har då inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

§ 11 Avbrutet projekt

Avbryts exploateringsprojektet under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller ändrade förutsättningar utom parternas kontroll, äger Exploatören inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

§ 12 Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte köpeavtal undertecknats av Exploatören senast 6 månader efter att detaljplan över exploateringsområdet vunnit laga kraft. Kommunen medger förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Exploatören eller på någon som Exploatören svarar för.

§ 13 Överlåtelse

Detta avtal får inte utan kommunstyrelsens medgivande överlåtas till annan part.

§ 14 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Strängnäs den / 2023

Stockholm den / 2023

För Strängnäs kommun

För Exploatören

Jacob Högfeldt
Kommunalråd

Bengt Wicksén

Lars Ekström
Kommundirektör



KF § 285

Dnr KS/2020:86-251

Markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2:1, "Snöupplaget" revidering

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

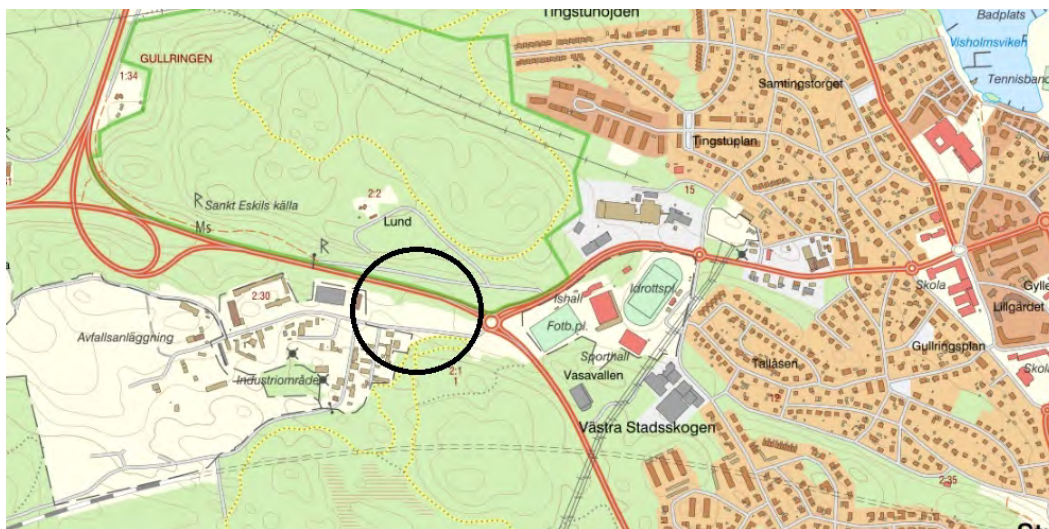
1. godkänna förslag på reviderat markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2:1 "Snöupplaget" under förutsättningen att markanvisningsavtalet först undertecknas av exploatören.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att det blir kommunfullmäktiges beslut.

Beskrivning av ärendet

För exploateringsområdet finns redan ett gällande markanvisningsavtal, godkänt av kommunfullmäktige 2020-03-23. Det gällande avtalet kräver att verksamheten på fastigheten Erikslund 11 ska vara avvecklad innan exploatören kan tillträda exploateringsområdet på Strängnäs 2:1 "Snöupplaget". Eftersom verksamheten på fastigheten Erikslund 11 ska flytta till exploateringsområdet måste exploatören få tillgång till exploateringsområdet före verksamheten kan avvecklas. Avtalet ändras därför så att "äganderättsövergången av Exploateringsområdet inte sker innan det finns planstöd för att bebygga fastigheten Strängnäs Erikslund 11 med bostäder"



Exploateringsområdet är idag planlagt för upplagsverksamhet utan någon byggrätt samt naturmark utan särskilda naturvärden. Genomförandetiden för nu gällande detaljplan har gått ut.

Markområdet bedöms som lämpligt för etablering av verksamheter med inriktning på bilservice, drivmedel och försäljning.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



En etablering frigör annan mer centralt belägen mark som bättre lämpar sig för bostäder. Genom ett markanvisningsavtal säkerställs att investeringar i en ny detaljplan och viss infrastruktur täcks av försäljningsintäkten.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen
Ändringen av avtalet får inga nya ekonomiska konsekvenser för kommunen. Intäkterna från markförsäljningen överstiger projektets kostnader för framtagande av detaljplan och iordningställande av allmän plats.

Övriga konsekvenser
Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Uppföljning
Markanvisningen kommer att följas upp och utvärderas av Mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag
Protokollsutdrag, KS § 247, 2021-10-27, Markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2:1, "Snöupplaget"
Tjänsteutlåtande, Markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2:1, "Snöupplaget" revidering, 2021-09-22
Markanvisningsavtal - Reviderat avtal 2021, 2021-09-29
Bilaga 1 till markanvisningsavtal, 2020-01-30
Bilaga, Projektplan för del av Strängnäs 2:1, Snöupplaget, 2020-02-04
Protokollsutdrag, KF § 71, 2020-03-23, Markanvisningsavtal för del av Strängnäs 2-1 "Snöupplaget"

Beslutet skickas till
Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



E 613295

N 6583244 1:2 343

Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta/kartor. © Lantmäteriet

E 613755

Koordinatsystem SWEREF 99 TM





Handläggare
Magnus Nyström

Kommunstyrelsen

Projektplan för del av Strängnäs 2:1 – Snöupplaget

1. Idé och mål

1.1 Bakgrund

Del av fastigheten Strängnäs 2:1, "Snöupplaget" är planlagt för upplagsverksamhet utan någon byggrätt i detaljplan S-P06/21, genomförandetiden har gått ut. Markområdet omfattar även till viss del planlagd naturmark som är dåligt utnyttjad utan särskilda naturvärden. Det finns alternativa platser för snöupplag och området bedöms som intressant för verksamheter då markområdet lätt kan angöras, förekomsten av befintlig infrastruktur och dess skyltläge ger tillsammans goda förutsättningar att upprätta en ny detaljplan som möjliggör etablering av verksamheter med inriktning på bilservice, drivmedel och försäljning.

I projektet finns en stark koppling till stadsutvecklingsprojektet som bl. a. rör fastigheten Erikslund 11 längs Eskilstunavägen som behöver hitta en annan lokalisering för att möjliggöra en utveckling mot bostäder på fastigheten. Projektet möjliggör en etablering på en fastighet som är bättre lämpad för den typen av verksamheter.

1.2 Projektidé

Exploateringen på det tidigare snöupplaget är en naturlig utvidgning av Strängnäs tätort och erbjuder den tänka verksamhetsmarken ett skyltläge i ett redan etablerat verksamhetsområde. Markområdet är till största delen ianspråktaget som upplag vilket ger liten påverkan på orörd mark. Befintlig infrastruktur kan i huvudsak försörja den tänkta verksamhetsmarken vilket ger låga exploateringskostnader och ett effektivt, hållbart, markutnyttjande vilket också ger en högre exploateringsintäkt. Ambitionen är att skapa ett verksamhetsområde som frigör annan centralt belägen mark för bostäder och samtidigt behålla etablerade verksamheter inom kommunen.

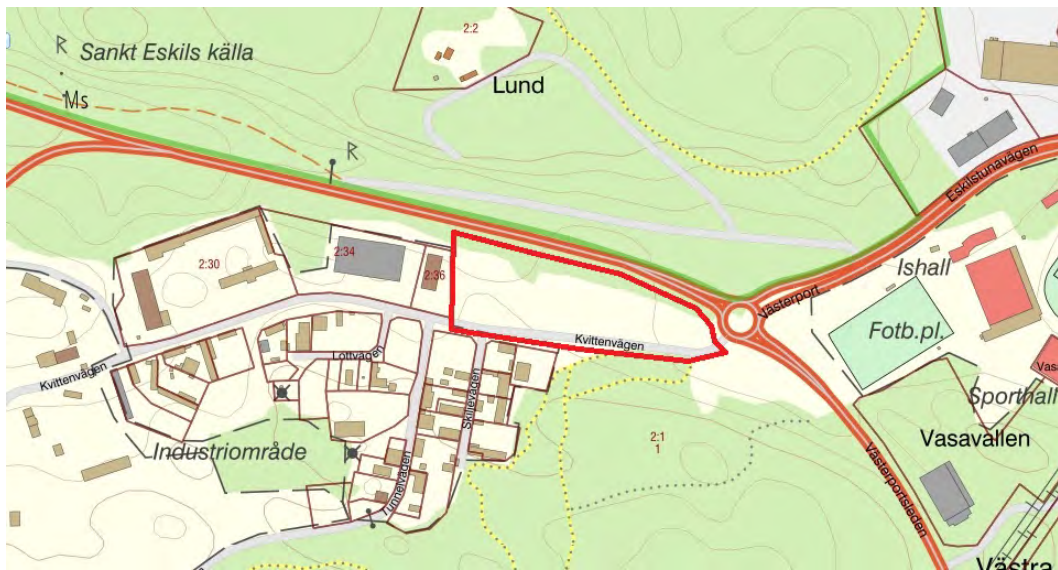
1.3 Projektmål och prioritering

Ta fram en ny detaljplan över markområdet samt förstärka Kvittenvägen med viss ombyggnation. Kvartersmark för enskilt ändamål ska kommunen överlåta till extern byggherre och exploatör i enlighet med markanvisningsavtal och kommande köpeavtal.



Projektet ska skapa en förtätning av staden genom att bygga ihop befintligt verksamhetsområde med trafikplats Larslunda och därigenom minska den barriäreffekt tidigare E20 medfört. Projektet ska även öka utbudet av lämplig mark för verksamheter med möjlighet till drivmedelsförsäljning i kommunen och bidra till en ny entré till Strängnäs stad.

1.4 Avgränsningar

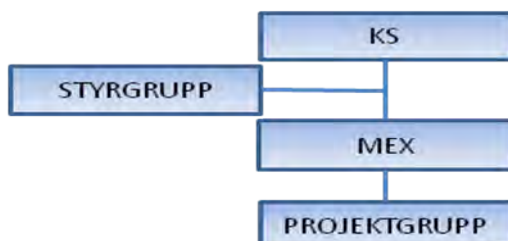


Ungefärlig avgränsning av detaljplaneområde för Snöupplaget

2. Leverans och överlämning

Vid godkänd slutbesiktning av entreprenadarbeten för allmänna anläggningar överlämnas dessa anläggningar för fortsatt drift till kommunens driftenhet. Kvartermark för enskilt ändamål överläts i enlighet med köpeavtal.

3. Projektorganisation



4. Resursbehov

Projektledare: Magnus Nyström, Mark- och exploateringsenheten
Byggprojektledare: Manhal Muwaffak, Stadsmiljöenheten
Byggledare: Krister Pihl, Stadsmiljöenheten



5. Risker

Inom projektet kan markföroreningar påträffas som behöver saneras. Förekomsten och saneringsbehovet av dessa eventuella föroreningar kommer att utredas i detaljplaneskedet. Vid för höga kostnader kan det medföra att projektet inte blir av i enlighet med markanvisningsavtalets villkor eller att den förmodade exploateringsvinsten blir lägre.

6. Kommunikation

Detaljplanarbetet för Snöupplaget genomförs troligen med normalt planförfarande. Projektet kommer fortlöpande att kommuniceras inom ovanstående projektgrupp och med kommunstyrelsen.

7. Projektkalkyl

Skede	Tid (h)	Kostnad (tkr)
<i>Förstudie och planeringsskede år 2020-2022</i>		1 100
Nedlagd tid		200
Detaljplan		600
Projektering		200
Övriga kostnader		100
<i>Genomförande år 2022</i>		1 070
Egen tid		100
Förfrågningsunderlag		70
Gatuombyggnad		900
<i>Försäljning år 2022</i>		- 8 700
Exploateringsbidrag (6000 BTA * 150 kr/BTA)		- 900
Markförsäljning (6000 BTA*1300 kr/BTA)		- 7 800
<i>Totalt</i>		- 6 530

Totala kostnaderna för projektet prognostiseras till ca 2,2 mnkr och intäkterna till 8,7 mnkr vilket ger ett netto om cirka 6,5 mnkr.



Utöver ovanstående intäkter och kostnader så tillkommer intäkter till Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö för exploatörens anslutningsavgifter.

8. Kvalitetssäkring och projektanalys

Projektet genomförs i enlighet med kommunens projektmodell för exploateringsprojekt. Projektarbetet och dokumentation sker stöd av projektverktyget ProjectCompanion.

Originalhandlingar registreras i LEX. Projektekonomi redovisas i ekonomisystemet Raindance. Uppföljning äger rum kontinuerligt med projektgruppen genom möten under hela genomförandefasen.

9. Utvärdering av projektgenomförande

När projektet är genomfört kommer styrgruppen ta beslut om att påbörja utvärdering och avslut av projektet. Därefter upprättas en skriftlig slutrapport för projektet.

Katrina Lepschi Zettervall
Mark- och exploateringschef

Magnus Nyström
Projektledare