



Handläggare
Stina Norrbom

Kommunstyrelsen

Markanvisning "Ekhov", del av Mariefred 2:1 och del av Gripsholm 4:5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna markanvisningsavtal för del av Mariefred 2:1 samt del av Gripsholm 4:5 daterat 2023-01-20, mellan kommunen och Pyramiden 4 i Mariefred AB, organisationsnummer 559022-5339.

Beskrivning av ärendet

År 2018 tecknades ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören under bolagsnamnet Ekvikens Fastighets AB som är ett dotterbolag till moderbolaget Byggnads Aktiebolaget Ulf Kruus. Avtalet är gällande men förfaller om inte avtal om marköverlåtelse träffats senast utgången av 2023. För att marköverlåtelse ska kunna genomföras krävs en lagakraftvunnen detaljplan. Eftersom kommunen ännu inte har påbörjat planarbetet, behöver avtalet förlängas. Kommunen ska bevilja förlängning av avtalet enligt § 11 i gällande avtal, citat: *Kommunen medger förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Exploatören eller på någon som Exploatören svarar för.* Avtalsförslaget är identiskt med gällande avtal i stort men justerat med vissa mindre ändringar. Bolaget är också bytt till Pyramiden i Mariefred AB, som ingår under Byggnads Aktiebolaget Ulf Kruus.

Planarbete för Ekhov avses påbörjas under 2023 enligt planprioriteringen. Markanvisningsområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som lämpligt för bostäder och förskola. Förskola bedöms på grund av trafiksituationen i Mariefred mer lämplig att placera på annan plats för att undvika extra ökning av trafikflöden genom Mariefred.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploatören har erlagt en förskottsersättning på 500 000 kr år 2018 och kommer att stå för de löpande plankostnaderna. Intäkterna för markförsäljningen bedöms överstiga kostnaderna med ungefär 11 miljoner kronor, baserat på exploateringsgraden som redovisas i bilaga 2 till avtalet.

Övriga konsekvenser

I Mariefred kommer trafiken längs Ärnäsvägen och förbi skolan, att öka, dels på grund av exploatering i Tredje Backe och dels på grund av en ökning av



permanentboende i Edsala/Kalkudden. För att minska trafikbelastningen till följd av denna exploatering finns möjlighet att utreda om Nyponvägen kan belastas mer. Om trafiken från markanvisningsområdet kan ledas ut mot Nyponvägen och vidare via Hammarvägen, kan en ökning av trafik förbi skolan blir liten eller undvikas. Det kan även vara möjligt att koppla på trafik från fler kvarter och även Ekhovsvägen på den nya kopplingen vilket skulle ge möjlighet att förflytta ytterligare större del av genomfartstrafiken från att passera skolan. Detta ska utredas inom planarbetet.

Del av vinsten i projektet skulle kunna finansiera en breddning av befintlig trottoar till en ordentlig gång- och cykelbana längs Nyponvägen.

Uppföljning

Beslutet följs upp av mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Markanvisning Ekhov, del av Mariefred 2_1 och Gripsholm 4_5, 2023-01-16

Avtal, Markanvisningsavtal "Ekhov", Mariefred 2:1, del av, samt Gripsholm 4:5, del av, 2023-01-20

Bilaga 1 Markområde, 2023-01-20

Bilaga 2 illustration från Kruus, 2023-01-20

Avtal, Markanvisningsavtal, 2018-03-26

Beslutet skickas till

Exploateringsingenjör

Mark- och exploateringsenheten

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Stina Norrbom
Exploateringsingenjör



MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande markanvisningsavtal.

Parter

Strängnäs kommun
Nygatan 10
645 80 Strängnäs, nedan kallad Kommunen

Org.nr. 212000-0365

Pyramiden 4 i Mariefred AB
c/o Byggnads AB Ulf Kruus
Kärnbogatan 6
647 30 Mariefred, nedan kallad Exploatören

Org.nr. 559022-5339

Objekt

Del av Mariefred 2:1 samt del av Gripsholm 4:5, kallat "Ekhov". Markområdet omfattar ca 14 000 kvadratmeter och markeras med blå begränsningslinje i bilaga 1.

1 Förutsättningar

Parterna förutsätter

- att Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal
- att lagakraftvunnen detaljplan för Exploateringsområdet tillåter markanvändning för bostadsändamål.

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

Marköverlåtelsen är vidare villkorad av att arkeologisk slutundersökning och/eller miljösanering av marken inom exploateringsområdet inte medför kostnader för Strängnäs kommun överstigande 1 000 000 kronor. Om arkeologisk slutundersökning och/eller miljösanering av marken krävs utöver detta belopp förfaller detta avtal. Avtalet kan då omförhandlas.

Detta avtal ersätter markanvisningsavtal mellan Strängnäs kommun och Ekviken Fastighets AB, daterat 2018-03-26, dnr KS/2017:693-251.



2 Marköverlåtelse

Parterna är överens om att det område som i detaljplan kommer att anges som kvartersmark, inom Exploateringsområdet, ska anvisas till Exploatören med äganderätt. Separat avtal om marköverlåtelse ska tecknas mellan parterna i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Markområdet överläts i befintligt skick på tillträdesdagen. Exploatören har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar som de finner lämpliga och avstår från alla anspråk mot Kommunen på grund av Markområdets skick. Kommunen friskriver sig från ansvar för områdets geotekniska beskaffenhet.

3 Markersättning

För den mark som i detaljplanen är utpekad för bostadsändamål ska Exploatören till kommunen erlägga en ersättning som motsvarar markens marknadsvärde. Bedömning av marknadsvärdet ska ske utifrån ett värdeutlåtande av en oberoende och auktoriserad värderingsman som accepterats av båda parter. Ersättningen för marken ska reduceras med de plankostnader som kommunen fakturerat exploatören samt kostnaderna för de utredningar som varit nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Betalning ska ske, senast 30 dagar från det att detaljplanen för Markområdet samt fastighetsbildningen av kvartersmarken vunnit laga kraft.

Exploatören har erlagt en förskottsersättning om 500 000 kronor till kommunen. Denna ersättning avräknas från den markersättning som Exploatören ska erlägga efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

I det fallet att Exploatören väljer att avbryta detaljplanarbetet, tillfaller förskottsersättningen kommunen. Detta gäller dock inte om volymen av antalet byggrätter för bostadsändamål avsevärt avviker från den illustration som Exploatören redovisat vid sin intresseanmälan, se bilaga 2.

4 Tillträde

Tillträde till Markområdet sker när Strängnäs kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för Markområdet vunnit laga kraft och markersättningen i sin helhet är betald.

Exploatören ska efter begäran hos Kommunen ges rätt att före tillträdesdagen utföra erforderliga besiktningar och undersökningar av Markområdet för exploaterings genomförande.



5 Detaljplaneprovning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-11-15 om planbesked för markområdet. Parternas gemensamma intentioner är att detaljplanen ska prövas utifrån den illustration som Exploatören upprättat i samband med deras intresseanmälan för markområdet, se bilaga 2, men med de justeringar som behövs för exempelvis mer samlade gårdsbildningar och placering av vägar och parkeringar.

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplan för Markområdet vilket ska regleras i ett separat planavtal mellan Exploatören och Kommunens planenhet. Alla för detaljplanen erforderliga utredningar bekostas av exploatören.

6 Lantmäteriförrättningar

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta eventuella fastighetsbildningsåtgärder som krävs för exploaterings genomförande enligt kommande detaljplan.

7 Anläggningar inom detaljplan

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

8 Ekonomisk risk

Återtagen markanvisning enligt punkt 9, avbrutet projekt enligt punkt 11 eller förfallen markanvisning enligt punkt 11 ger inte Exploatören rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader. Exploatören ska dock ha rätt till ersättning för faktiskt nedlagda kostnader för tiden efter detta avtalet undertecknats av båda parter om projektet avbryts till följd av ett kommunalt beslut som inte innebär myndighetsutövning.

9 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.

10 Avbrutet projekt

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



11 Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte avtal om marköverlåtelse träffats senast utgången av 2025. Kommunen medger förlängning av markanvisningen under förutsättning att förseningen inte beror på Exploatören eller på någon som Exploatören svarar för.

12 Överlåtelse

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

13 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

Strängnäs den / 2023

För Strängnäs kommun

För Pyramiden 4 i Mariefred AB

Jacob Högfeldt
Kommunstyrelsens ordförande

Martin Kruus
VD

Lars Ekström
Kommundirektör

Bilagor:

- 1 Markområdet
- 2 Illustration från intresseanmälan



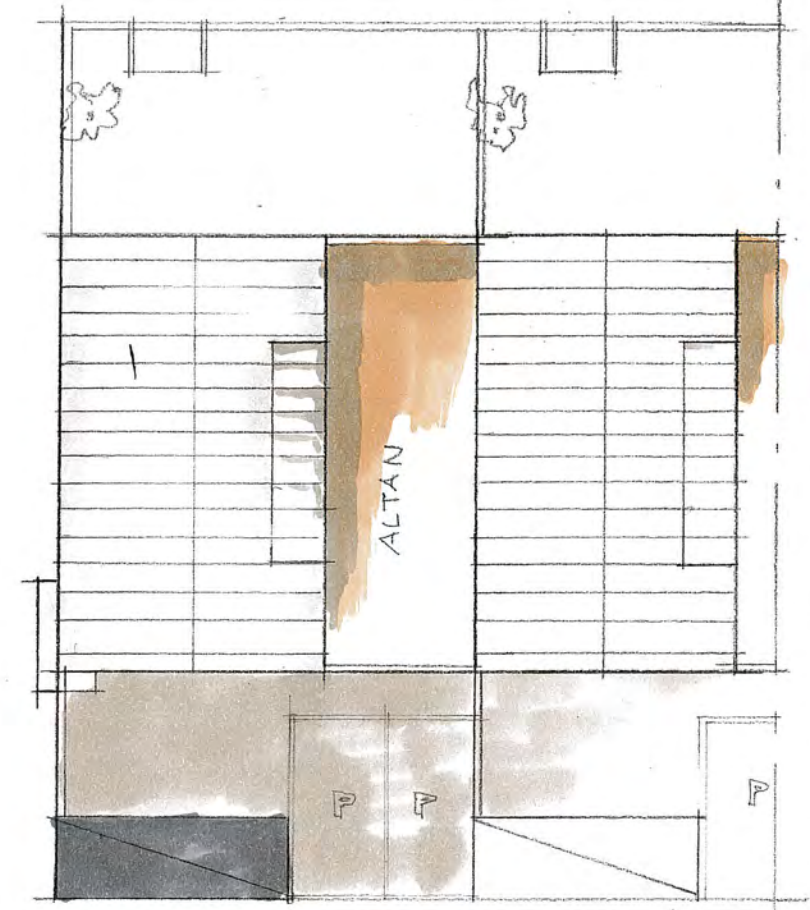


Kv:

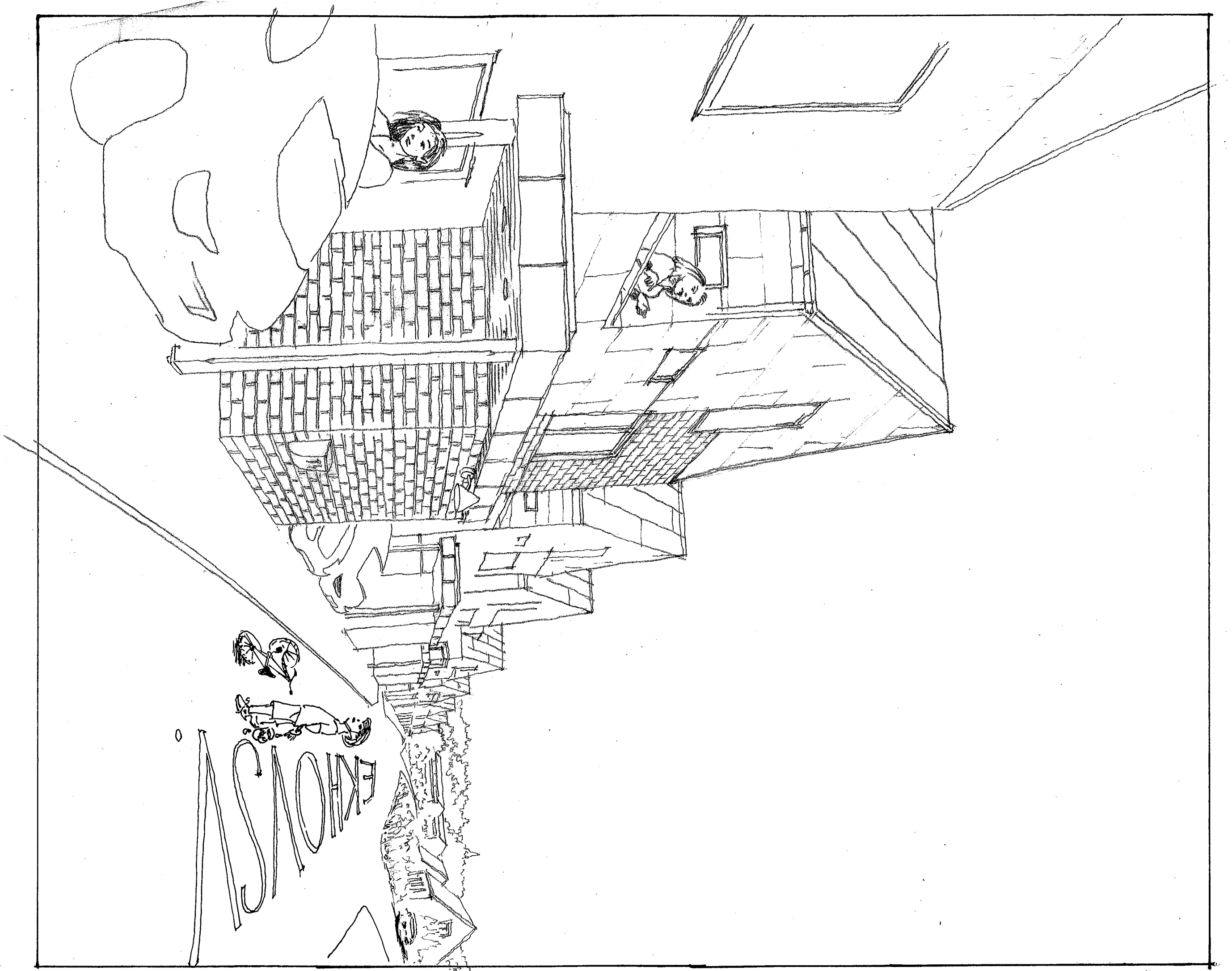
- 2088 kum HYRES LGH, 24st 48kum 39st 24kum
- 900 kum BOSTADSRÄTTER 75-85 kum
- 1650 kum KEDJEHUS 11st
- SOLCELLER PÅ HYREHUSEN
- TAK PARK CEDUM
- 1st PLATS PER/LGH - BOSTADSRÄTT 2.PLATS PER/LGH
KEDJEHUS 2 P-PLATS PER/HUS
- UTOMHUS GYM/LEKPLATS BARN
- HEMMA KONTOR FÖR UTHYRNING 20 PLATSER
- HYRES LGH HAR BALKONG 16/8 kum I SYD-VÄST
- TRÅD PLANTERAS I HELA OMRÅDET.
- TOTALT BOSTADSYTOR 4638 kum.

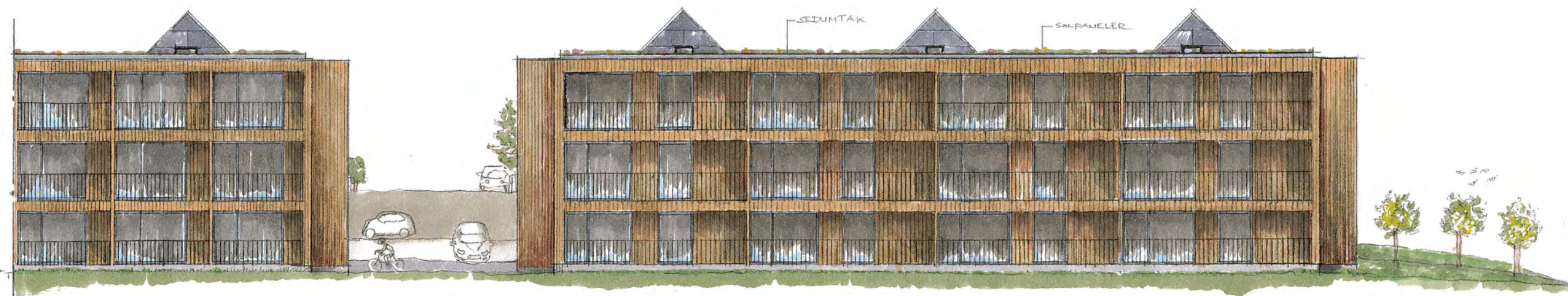
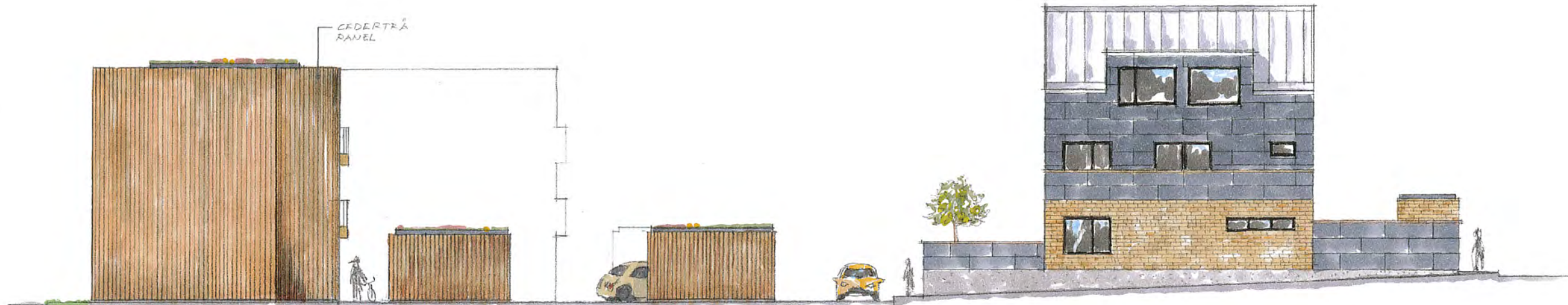
SKALA 1:500

CA 900 kum
BOSTADSRÄTTER
TYP Kv. PYRAMIDEN
10-12 lgh
70-80 kum

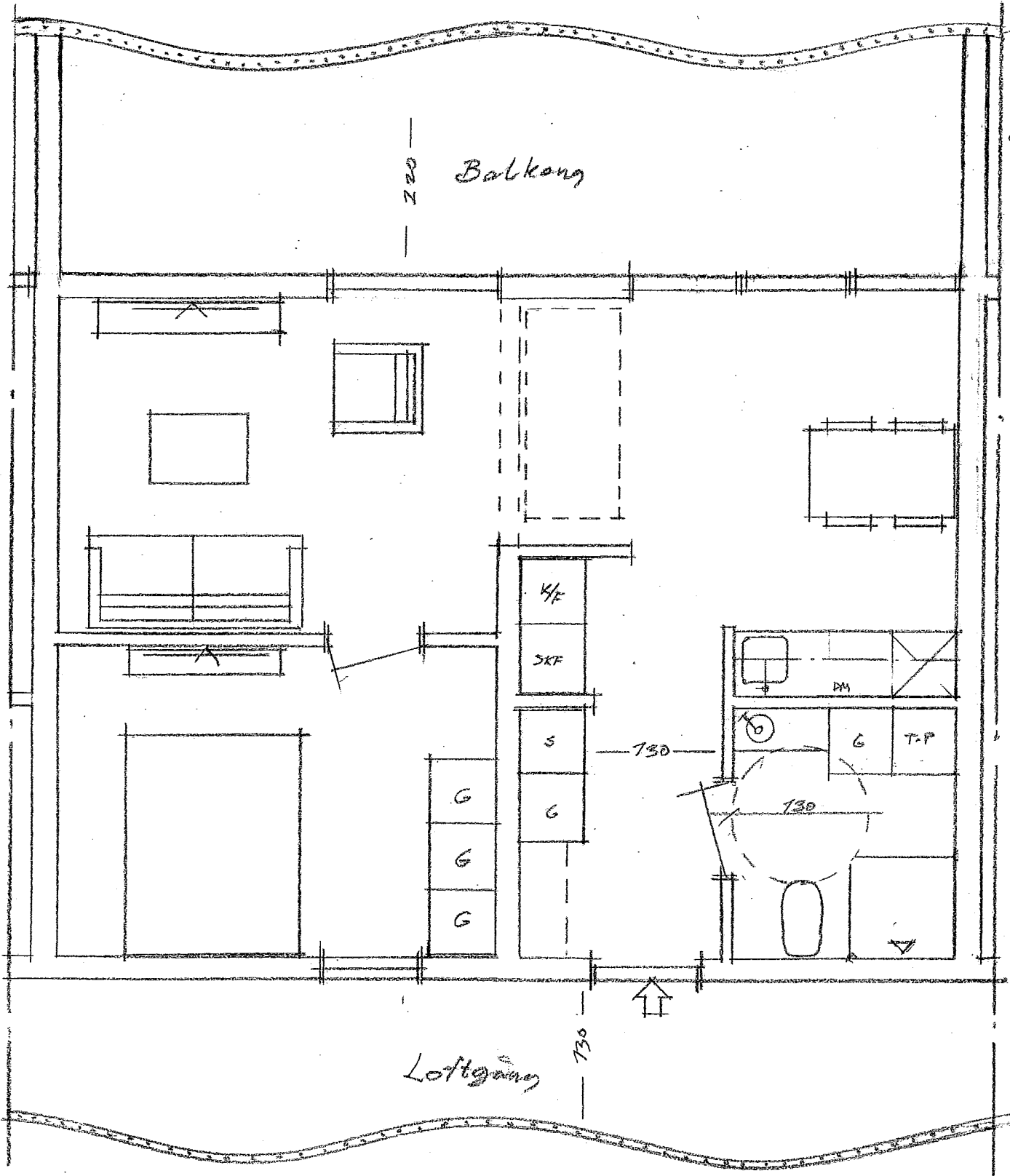


SKALA 1:200





SKALA 1:200



Lägenheter
 24 kvm
 alt
 48 kvm

220
 Balkong

K/F

SKF

S

G

G

G

G

PM

G

T-P

730

130

730

Lottgång

SKALA 1:50