



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Patrik Holm
0171-62 52 33
patrik.holm@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan- mark- och
exploateringsutskott

Markanvisning Centrum 13:5 och 13:6

Förslag till utskottets beslut

1. Markanvisningsavtalet med Fastighetsbolaget i Enköping AB godkänns
2. Markanvisningsavtalet ersätter tidigare markanvisningsavtal beslutat av Plexutskottet § 78 2020-10-08

Ärendet

Bakgrund

Under det första halvåret 2018 genomfördes det så kallade Centrumpusslet där ett antal kommunala fastigheter och kommunala funktioner diskuterades. Statt-tomten (Centrum 13:5-6) var en av dessa pusselbitar. Idéerna kring Statt-tomten var många och i slutrapporten konstateras att Statt-tomten inte har några kopplingar till övriga pusselbitar och därmed kan hanteras enskilt. Rapporten föreslår att Plex-utskottet skall jobba vidare med frågan för att komma fram till en samstämmighet och en politisk viljeinriktning. Plex-utskottet beslutade vid sin hantering av slutrapporten den 31 maj 2018 att uppdra till plan-och exploateringsavdelningen att ta fram underlag för en markanvisningstävling för de aktuella fastigheterna.

Under hösten 2018 diskuterades frågan om Statt-tomtens framtid i förvaltningsorganisationen. Förvaltningen har även diskuterat frågan i plex-utskottets politiska beredningar. Utgångspunkt för diskussionerna har varit att finna en inriktning som långsiktigt stärker och bidrar till centrumets utveckling. Utifrån förda diskussioner bedömde förvaltningen att ett hotell med en kommersialiserad bottenvåning har goda förutsättningar att bidra och stärka utvecklingen av stadens centrum och att kommunen aktivt bör söka hotelloperatörer som vill verka och bidra till stadens utveckling.

Den 9 maj 2019 fattades ett inriktningsbeslut i Plex-utskottet för att dels ge förvaltningen i uppdrag att söka hotelloperatörer i syfte att etablera

hotellverksamhet på fastigheterna och samtidigt gavs uppdrag att ändra gällande detaljplan att möjliggöra en sådan hotelletablering.

Efter inriktningsbeslutet undersöktes marknaden och diskussioner fördes med flera hotelloperatörer på marknaden. Sedan slutet av 2019 har kommunen enbart förhandlat med det nu aktuella bolaget Vi Invest AB om en eventuell etablering på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6. Företaget är en relativt liten hotellaktör men som expanderar på hotellmarknaden. För närvarande har företaget 4 hotell i och kring Stockholm samt ett pågående hotellprojekt i Rosersberg/Arlanda.

2020-10-08 beslutade Plex-utskottet att markanvisa fastigheterna Centrum 13:5-6 till Fastighetsbolaget i Enköping AB, som är ett dotterbolag till Vi Invest AB. Detta beslut överklagades. Förvaltningsrätten i Uppsala meddelade sin dom 2021-11-25. Förvaltningsrätten avslår inkomna överklaganden.

Enligt avtalet gäller markanvisningen i 24 månader för hotelletablering i kombination med kontor och bostäder i form av hyresrätter. Byggnadshöjden anges till 5 våningar mot gatan samt medger högre indragna våningar, den totala byggnadsvolymen är bestämd till 8500-8700 kvadratmeter. Kommunen ska ta fram en detaljplan i samverkan med hotellbolaget

Ärendets beredning

Samhällsbyggnadsförvaltning och Kommunledningsförvaltningen har analyserat förvaltningsrättens dom och konstaterat att markanvisningsavtalet som beslutades 2020-10-08 bör justeras för att inte riskera ytterligare överklaganden i den fortsatta markanvisningsprocessen. Planchef och kommunjurist har träffat Vi Invest och redovisat de justeringar som kommunen anser nödvändiga. Ett nytt markanvisningsavtal som avser att ersätta det tidigare avtalet har tagits fram av kommunen. Det nya avtalet har undertecknats av motparten.

De förändringar som gjorts i avtalet är att frågan om värdering-pris hänskjutits till tidpunkten efter att en ny detaljplan tagits fram. En ytterligare förändring är att försäljningen villkoras med att bolaget först ska erhålla bygglov innan försäljning sker. Slutligen har avtalet korrigerats vad gäller datum och tidplan då processen försenats pga den domstolsprövning som skett under 2021.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det justerade markanvisningsavtalet bör ersätta det tidigare avtalet som beslutas av Plex-utskottet 2020-10-08. Justeringarna som gjorts innebär att värderingen av fastigheten görs senare i processen utifrån den nya detaljplanens bestämmelser och regleringar. Den senare värderingstidpunkten innebär också att tiden mellan värdering och försäljning minskar vilket ger bättre förutsättningar för korrekt prissättning.

Ekonomiska konsekvenser

Enköpings kommun har förvärvat och bekostat arkeologiska utgrävningar på fastigheterna. En framtida försäljning kommer att generera en intäkt till kommunen. Denna intäkt är i dagsläget okänd men kommer att tydliggöras inför en försäljning. Sannolikt kommer inte kommunens intäkter bära de kostnader kommunen haft i projektet.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

En byggnation av fastigheterna bedöms vara av stort värde för Enköpings stad då det under många år varit ett tomrum i stadens centrum. De vidare konsekvenserna av en byggnation kommer att behandlas i den kommande detaljplanprocessen

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-03-16

Markanvisningsavtal

Bilaga: Karta

Gunilla Fröman
Förvaltningschef
Enköpings kommun

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Plan-och exploateringsavdelningen för åtgärd

Detta avtal ersätter tidigare markanvisningsavtal som kommunsstyrelsens plan, mark- och exploateringsutskott beslutat om 2020-10-08.

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Kommunen, och Fastighetsbolaget i Enköping AB (org.nr. 559275-3544), nedan kallad Bolaget, har under förutsättningar som anges i § 6 träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

Statt-tomten (Centrum 13:5 & 13:6)

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Karta över anvisat område

§ 1 Markanvisning

Kommunstyrelsens PLEX-utskott har beslutat att till Bolaget anvisa fastigheterna Enköping Centrum 13:5 och Centrum 13:6, nedan kallad "**Fastigheterna**". Fastigheterna har en gemensam areal om 1 936 m² och är idag planlagda för bostäder och handel, enligt gällande detaljplan från 2009-07-17 .

Bolaget och kommunen är dock överens om att verka för framtagande av en ny detaljplan, nedan kallat "**Detaljplanen**" för Fastigheterna, i syfte att få till stånd ett hotell på platsen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av 24 månader från och med 2022-03-31, har en option att ensam förhandla med kommunen om genomförande- och köpeavtal.

§ 2 Avsiktsförklaring/Mål

Bolaget planerar att, inom Fastigheterna utföra byggnation av i huvudsak ett hotell innehållande även ytor för bostäder (hyresrätter), kontor, restaurangverksamhet och butiker.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Markanvisningen avser i huvudsak hotell
- I fastigheten får bostäder i form av hyresrätter, kontorslokaler inrymmas
- Fastigheten ska i gatuplanet bidra till en levande stadsmiljö som kan inrymma restaurang och eller butikslokaler.
- Fastigheterna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Marken överlåts i befintligt skick och med översiktlig geoteknisk utredning samt arkeologisk utredning som grund.
- Byggnadshöjden i gatuliv mot Kyrkogatan och Källgatan ska uppgå till 5 våningar.
- Särskild försiktighet i byggnadshöjd ska vidtas mot Westerlundiska gården, av respekt för dess kulturhistoriska värde.
- Den nya detaljplanen ska uppnå en volym om ca 8 500 -8 700 m² ljus BTA.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet.

§ 3 Detaljplan

Fastigheterna är sedan tidigare planlagda. Gällande detaljplan vann laga kraft 2009-07-17.

Bolaget och Kommunen skall dock tillsammans verka för att ny detaljplan för Fastigheterna tas fram, antas och vinner laga kraft.

Kommunen är ansvarig för detaljplaneprocessen.

Bolaget skall inför Detaljplanens samråd, tillsammans med en kvalificerad arkitekt, låta ta fram ett idéförslag för Fastigheterna. Arkitekten ska samverka med Kommunens arkitekter och leverera underlag (t ex idéskisser, illustrationsplan, bilder mm) som behövs för den fortsatta detaljplaneprocessen.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Kommunen står för kostnaderna för egen personal samt alla förenliga plankostnader, för framtagande av plankarta och planbestämmelser.

Parterna är överens om att Detaljplanen ska medge hotell, bostäder, kontor, handel och restaurang med en byggnadshöjd om 5 våningar mot gata och ytterligare våningar indragna från gatan, maximalt 8 700 m² BTA.

Bolaget är skyldigt att följa den blivande Detaljplanens bestämmelser och intentioner.

§ 4 Ekonomi

4.1 Utredningskostnader

Bolaget står för de egna utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa genomförande- och köpeavtal samt för att kunna bebygga fastigheten, t.ex. avseende geoteknik. Bolaget ska också samordna den egna projekteringen av fastigheterna Centrum 13:5 och Centrum 13:6 med omgivande infrastruktur.

Kommunen har utfört en omfattande arkeologisk utgrävning, som är slutförd, varför parterna får anta att någon ytterligare arkeologisk undersökning inte kommer behövas. Bolaget är medvetet om att det finns ytor inom Fastigheterna i sydöst, som inte är arkeologiskt utgrävda och som inte heller kan bebyggas.

Kommunen kommer att överlämna den dokumentation som finns tillgänglig rörande utgrävningen och spontningen på fastigheten.

Det finns inga kända markföroreningar inom Fastigheterna.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheterna.

Utförande av gemensamma anläggningar

Om Bolaget inte fullt ut kan lösa parkeringsbehovet inom Fastigheterna, ska Bolaget erbjudas parkeringsköp, på av Kommunen anvisad parkeringsanläggning. Kostnad för parkeringsköp uppgår till 150 000 kr per plats.

Gatemark- och parkmark – allmän plats

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av anslutande gator och allmänplatsmark.

Bolaget ska inte belastas med gatukostnadsavgift för anläggande och justeringar av gator i anslutning till Fastigheterna, enligt plan- och bygglagen.

Området mellan byggnad och gatemark till och med kantsten utgörs enligt detaljplanen av allmän platsmark. Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som behöver göras i allmän platsmark invid Fastigheterna, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Anslutningsavgifter

Bolaget ska erlägga anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme etc. enligt då rådande taxa. Anslutningspunkter kommer att anvisas i direkt anslutning till fastigheten.

Bebyggelseförberedande anläggningar

I samband med den arkeologiska utgrävning har kommunen slagit spont längs Källgatan och Kyrkogatan. Sponten är slagen ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns och utgör en förutsättning för framtida byggnation på fastigheten. Bolaget skall i samband med att fastigheten överläts ersätta kommunen med 1 000 000 kr för sponten.

4.3 Marköverlåtelse

Kommunen ska överlåta fastigheterna Enköping Centrum 13:5 och Centrum 13:6 till Bolaget med äganderätt.

Marken kommer att överlåtas i befintligt och av Bolaget besiktigat skick samt med översiktlig geoteknisk utredning som grund, innebärande att inga anspråk (ersättning eller prisavdrag) rörande grundläggningen eller eventuella fel eller brister kan göras gällande mot Kommunen.

4.4 Värdering -pris

Efter att detaljplanen antagits av kommunfullmäktige kommer kommunen göra en oberoende värdering av fastigheterna i enlighet med den nya detaljplanen. Denna värdering kommer att ligga till grund för priset av fastigheterna.

§ 5 Genomförande

Etablering för byggnation inom området kommer behöva ske utanför kvartersmark. Kommunen och Bolaget ska ha en dialog om lämplig plats och Kommunen anvisar därefter plats till Bolaget.

Bolaget förutsätts samråda med Kommunen i frågor som rör genomförandet och som kan antas påverka området i övrigt, t ex byggtrafik. Ett genomförandavtal som reglerar genomförandefrågor mer i detalj kommer att tecknas i samband med marköverlåtelser.

§ 6 Villkor för markanvisning

6.1 Giltighetstid

Denna markanvisning är tidsbegränsad till 24 månader från kommunstyrelsens planmark- och exploateringsutskotts (PLEX) beslut 2022-03-31 . Om bindande köpeavtal inte

tecknas inom denna tid, har Kommunen full rätt att anvisa marken till annat bolag. Kommunen kan dock, om skäl föreligger, medge förlängning av denna markanvisning. En förutsättning för förlängning är att Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte ligger inom Bolagets rådighet t ex överklagande av detaljplan. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ersättning.

6.2 Ekonomisk risk

Bolaget står för all ekonomisk risk i samband med markanvisningen avseende egna utrednings- och projekteringskostnader etc.

6.3 Avbruten markanvisning

Projekt som avbryts ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

6.4 Överlåtelse

Markanvisningen får ej överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

6.5 Försäljningstidpunkt

Kommunen och Bolaget ska slutföra markanvisningen genom tecknade av genomförande- och köpeavtal för fastigheterna Centrum 13:5 och Centrum 13:6. Bindande köpeavtal tecknas mellan parterna efter att bolaget sökt och beviljats bygglov i enlighet med den nya lagkraftvunna detaljplanen.

6.6 Byggstart

Villkor om byggstart kommer att anges i köpeavtal.

6.7 Överlåtelse av fastighet

Villkor om att fastigheten ej får överlåtas obebyggd kommer att anges i köpeavtal.

§ 7 Tidplan

Parterna är överens om att verka för följande tidplan.

Antaget markanvisningsavtal i PLEX utskottet – 2022-03-31
Samråd detaljplan (Kommunen) – september 2022
Granskning detaljplan (Kommunen) – februari 2023
Antagen detaljplan (Kommunen)- juni 2023
Projektering byggnation (Bolaget) - jan 2023- sep 2023
Start byggnation (Bolaget) – jan 2024
Byggnation klar (Bolaget) - jan 2026

§ 8 Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget senast 2024-03-31 .

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta ny detaljplan meddelas av kommunfullmäktige. Beslut om att anta ny detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta den nya detaljplanen och

- att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättprövning.
- Att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, vid prövning av förslag till detaljplan.
-

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum

Ort och datum

Enköpings kommun

Vi Invest AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilaga tillhörande markanvisningsavtal Centrum 13:5-6, Enköping

