



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Lina Graf

2021-10-20

Dnr SBN 2021-934

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktanvisning avseende del av fastigheten Bankeberg 11:139

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ges rätt att direktanvisa ett markområde om cirka 4 800 kvm inom fastigheten Bankeberg 11:139 till Vikingstad Mark AB. Rätt att teckna erforderliga avtal ska ske i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.

Ärende

Vikingstad Mark AB (exploatören) har ansökt om och erhållit planbesked för att kunna utveckla fastigheten Bankeberg 5:27, i Vikingstad, från tidigare handelsträdgård till bostäder. I planbeskedet anges att den intilliggande kommunala fastigheten Bankeberg 11:139 kan komma att tas med i detaljplanen.

Förvaltningen föreslår att den kommunala marken inom projektet direktanvisas till exploatören. Genom att bortse från fastighetsgränserna inom detaljplaneområdet har en bättre struktur för området kunnat arbetas fram vilket bland annat innebär ett mer effektivt markutnyttjande. Bedömningen är att även genomförandet skulle bli mer sammanhållet och mera effektivt om området exploateras av en aktör.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Direktanvisning avseende del av fastigheten Bankeberg 11:139, 2021-10-20

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar med detaljplanen ”Vikingstad för Bankeberg 5:27 m.fl.”. Detaljplanen innefattar cirka 50 småhus och fyra flerbostadshus upp till fem våningar.

Under arbetet med detaljplanen har det ursprungliga förslaget studerats och omarbetats i samarbete med Stadsplaneringsavdelningen till att innefatta en större blandning av olika typer av bostäder.

Förslaget till bebyggelse innebär att övergången mellan villa och flerbostadshus sker stegvis. Bebyggelsen mot lokalgatan är parhus för att skapa luftighet. I mitten av området blir bebyggelsen tätare genom radhus och kedjehus. Flerbostadshus har placerats längre in i området, med grönpartier som en fond. Friytorna inom kvartersmarken hänger ihop samtidigt som de kopplas mot omkringliggande områden. Parkeringen har placerats i områdets sydöstra kant för att skapa avstånd mellan den nya och befintliga bebyggelsen.

Detaljplanen möjliggör olika hustyper för att skapa flexibilitet samt för att passa människor med olika behov. Området bidrar till ökad mångfald av bostäder i Vikingstad som kan efterfrågas av människor med olika sociala och ekonomiska förutsättningar. Bebyggelse inom området utformas med hänsyn till natur- och kulturvärden samt skapar en god livsmiljö med estetiskt tilltalande utformning och med hänsyn till den befintliga bebyggelsens kvalitéer i närheten.



Den streckade linjen visar området som planeras att överlåtas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att den kommunala marken inom projektet (avgränsad med streckad linje i skissen ovan) direktanvisas till exploatören.

Bedömningen är att det skulle vara svårt att skapa en bra struktur inom området där kommunens markområde självständigt ska inrymma de nödvändiga funktionerna som krävs för bostadsbebyggelsen. Genom att bortse från fastighetsgränserna mellan kommunen och exploatörens mark har en mer ändamålsenlig gatu-, bebyggelse och grönstruktur utvecklas samtidigt som ett mer effektivt markutnyttjande har åstadkommit. Bedömningen är att även genomförandet kommer bli mer sammanhållet och mera effektivt om området exploateras av en aktör.

Efter beslut om markanvisning kommer ett markanvisningsavtal att tecknas för att reglera förutsättningarna för marköverlåtelsen – markpris, fördelning av plan- och exploateringskostnader etc. Markpriset kommer att baseras på en extern marknadsvärdering som kommer genomföras i anslutning till tecknandet av markanvisningsavtalet. Överlåtelsen av mark kommer att ske under förutsättning att detaljplanen får laga kraft. Området som planeras att överlåtas är cirka 4 800 kvadratmeter.

Ekonomiska konsekvenser

Förutsättningen för markförsäljningen är att marken kommer att säljas utifrån att den är ”planlagd och utbyggd” vilket innebär att kommunen nu är en exploaterande part i projektet. Kommunen kommer därmed stå för den del av kostnaderna för planläggning samt utbyggnad av allmän plats som avser kommunens mark.

Intäkterna från markförsäljningen kommer väsentligt överstiga kommunens andel av projektets utgifter samtidigt som marken som överlåts har ett mycket lågt bokfört värde. Exploateringsprojektet kommer således generera ett överskott.

I och med att markpriset kommer att baseras på en extern marknadsvärdering bedöms markintäkten bli ungefär densamma som vid anbudsförfarande på en öppen marknad. Däremot väntas både framtagande av planen och genomförandet bli mer effektivt genom direktanvisning, så den sammantagna bedömningen är att förfarandet får en positiv ekonomisk konsekvens för kommunen.

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys har gjorts, då det inte anses motiverat med hänsyn till att ärendet inte bedöms påverka jämställdheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till: