

Kommunstyrelsen

Telefon
0141-22 24 52
Mobiltelefon

Telefax

e-postadress
ida.dalhammer@motala.se

Diarienummer 17/KS 0306

Godkännande av markanvisningsavtal för fastigheterna Södra Freberga 6:226, 6:188, 6:187, 6:186 och 6:227

Sammanfattning

Kommunen tecknade i mars 2018 ett markanvisningsavtal med Eco Ready house i syfte att uppföra fem bostäder inom fastigheterna Södra Freberga 6:186, 6:187 och 6:188. Eftersom Eco ready house inte längre har förmåga att genomföra projektet kommer inte markanvisningsavtalet att förlängas, då det upphör att gälla i mars 2019.

En ny exploatör, Marknadsdriv AB, har efter diskussion med kommunen uttryckt vilja att erhålla markanvisning för samma område som Eco ready house och uppföra samma koncept. Konceptet är att uppföra fem bostäder i form av ett kedjehus inrymmande tre bostäder samt ett parhus. Samtliga fem bostäder avses att upplåtas med äganderätt. Till bostäderna hör komplementbyggnader i form av ett mindre gästhus samt carport/förråd. Fastigheterna utgör tillsammans cirka 3800 kvadratmeter. Fastighetsbildning har genomförts under 2018 vilket innebär att de tre fastigheterna Södra Freberga 6:186, 6:187 och 6:188 avstyckats till fem fastigheter och fastighetsbeteckningarna Södra Freberga 6:226 och 6:227 har tillkommit. Föreslagen byggnation bedöms kunna genomföras enligt gällande detaljplan nr. 617 för Södra Freberga 6:1 m.fl.

Priset för de fem fastigheterna föreslås till 174 000 kronor vilket genererar kommunen samma intäkt som om marken skulle säljas enligt tidigare fastighetsindelning till kommunens tomtkö. Markanvisningsavtalet genererar inga nya kostnader för kommunen. Ärendet har en koppling till resultatmål 8 eftersom det kan bidra till fem nya bostäder i Motala tätort.

Eftersom att Marknadsdriv AB tidigt varit involverad i Eco ready house projekt samt önskar uppföra samma koncept som ovan beskrivet, anses en direktanvisning av fastigheterna vara motiverad och förenlig med kommunens riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Förslag till beslut

1. Bifogat förslag till markanvisningsavtal mellan kommunen och Marknadsdriv AB avseende fastigheterna Södra Freberga 6:186 m.fl. godkänns.
2. Pris per tomt som avses i markanvisningsavtalet beräknas enligt formeln $290\ 000\ \text{kr} \times 3/5$ godkänns.

Bakgrund

Kommunen tecknade i mars 2018 ett markanvisningsavtal med Eco Ready house i syfte att uppföra fem bostäder inom fastigheterna Södra Freberga 6:186, 6:187 och 6:188.

Markanvisningsavtalet är giltigt i tolv månader från att det undertecknats och under tiden ska bygglov för den tilltänka bebyggelsen ha erhållits för att köpeavtal ska tecknas.

Eftersom Eco ready house inte längre har förmåga att genomföra projektet kommer inte markanvisningsavtalet att förlängas, då det upphör att gälla i mars 2019.

En ny exploatör, Marknadsdriv AB, har efter diskussion med kommunen uttryckt vilja att erhålla markanvisning för samma område som Eco ready house och uppföra samma koncept. Konceptet är att uppföra fem bostäder i form av ett kedjehus inrymmande tre bostäder samt ett parhus. Samtliga fem bostäder avses att upplåtas med äganderätt. Till bostäderna hör komplementbyggnader i form av ett mindre gästhus samt carport/förråd.

Marknadsdriv AB är en affärsutvecklare som samarbetar med husleverantören Vimmerbyhus AB.

Fastigheterna utgör tillsammans cirka 3800 kvadratmeter. Fastighetsbildning har genomförts under 2018 vilket innebär att de tre fastigheterna Södra Freberga 6:186, 6:187 och 6:188 avstyckats till fem fastigheter och fastighetsbeteckningarna Södra Freberga 6:226 och 6:227 har tillkommit.

Till fastigheterna är allmän plats/gata utbyggd och byggnation kan påbörjas omgående. Marknadsdriv AB har för avsikt att omgående påbörja försäljning och byggnation av bostäderna.

Föreslagen byggnation bedöms kunna genomföras enligt gällande detaljplan nr. 617 för Södra Freberga 6:1 m.fl. Fastigheterna är planlagda för bostäder, antingen friliggande småhus, parhus, radhus eller kedjehus. Vid bebyggelse av friliggande småhus finns bestämmelsen om att tomtstorleken minst får vara 1000 kvadratmeter. Vid bebyggelse av par- rad- eller kedjehus finns ingen bestämmelse för minsta tomtstorlek. Konceptet är anpassat för seniorer där en liten tomtyta att sköta om samt en bostad i ett plan är en förutsättning.

Avtalsförslaget innebär att Marknadsdriv AB inom ett år ska teckna köpare för tomterna samt erhålla bygglov på samtliga bostäder enligt visade idéskisser. Om villkoren uppfylls ska köpeavtal tecknas mellan kommunen direkt med slutkund/konsument som även tecknat ett avtal med exploatören. Köpeavtalen ska ha tecknats inom ett år från markanvisningsavtalets undertecknande. Markanvisningen kan återtas tidigare om exploatören inte visar någon ambition eller förmåga att genomföra projektet. Under tiden för markanvisning har exploatören tillträde till marken för att utföra en detaljerad geoteknisk undersökning, vilken bekostas av exploatören. Exploatören bekostar allt erforderligt markarbete.

Priset för tomterna utgår ifrån det tidigare beslutande priset för vanliga småhustomter i Södra Freberga, 290 000 kronor. Priset räknas ut med formeln $290\,000 \text{ kr} \times 3$ dividerat med antalet nya tomter. I föreslaget fall kommer en tomt kosta 174 000 kr eftersom fem nya tomter har bildats. Den totala intäkten för kommunen blir alltså densamma som om det aktuella området skulle ha sålts som vanliga tomter för friliggande småhus. Anslutningsavgifter med mera är inte inräknade i tomtpriset.

Marknadsdriv AB har i ett tidigt skede varit involverad i Eco ready house projekt i Södra Freberga. Eftersom Eco ready house inte längre har möjlighet att genomföra projektet har Marknadsdriv AB begärt att få markanvisning för samma område. Marknadsdriv AB önskar uppföra samma koncept med ett par justeringar på bostädernas planlösning. Därmed anses en direktanvisning vara motiverad och förenlig med kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Finansiering

Ärendet genererar intäkter i form av köpeskilling för fastigheterna. Intäkterna förväntas att totalt bli 870 000 kronor. Kostnader har redan belastat investeringsprojekt 1258 Södra Freberga. Eventuellt ytterligare kostnader finansieras av exploitören.

Koppling till resultatmål

Ärendet kopplas till resultatmål 8 "Attraktiva och klimatsmarta boendemiljöer" då det möjliggör uppförande av fem nya bostäder i Södra Freberga. De blivande bostäderna kommer ha nära till Jerusalemsbadet vid Vätterns strand och Motala golfbana.

Uppföljning/återrapportering

Ärendet kommer att åtföljas av tecknande av köpeavtal för respektive fastighet och följas upp via rutinen för verkställighet.

Peter Ingesson
Kommundirektör

Hanna Hammarlund
Mark- och exploateringschef

Bilaga: Markanvisningsavtal Södra Freberga 6:186 m.fl.

Beslutsexpediering

GLF, Strategisk samhällsplanering

Godkänt av: Hanna Hammarlund
Titel: Mark- och exploateringschef
Datum: 2019-02-01

Godkänt av: Peter Ingesson

Titel: Kommundirektör
Datum: 2019-02-01