



§ 104

Markanvisningsavtal för Väsby Entré (KS/2018:212)

Kommunfullmäktiges beslut

1. Kommunfullmäktige stänger dörrarna för behandling av sekretessärende.
2. Kommunfullmäktige godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan Fastighets AB Balder och Upplands Väsby kommun.

Deltar inte i beslut

Roland Storm (VB) deltar inte i beslutet.

Särskilt yttrande

Roland Storm (VB) lämnar ett särskilt yttrande till protokollet. Yttrandet finns sist i den här paragrafen.

Beskrivning av ärendet

Väsby Entré har i enlighet med sin markanvisningsstrategi för projektets markanvisningar valt att som metod använda direktanvisning efter jämförelseförfarande. Förfarandet innebär en urvalsprocess där inkomna intresseanmälningar bedöms i flera steg. Inför marktilldelning genomförs ett slutligt urval. I denna process har Fastighets AB Balder bedömts vara den exploatör som genom sitt utbyggnadskoncept för kommersiella lokaler och bostäder bäst svarar mot kommunens målsättning för projektet, såvitt gäller för de delar av projektet som detta avtal avser. Exploatörens erbjudande framgår av Bilaga 1 till avtalet.



Exploatören har av kommunen erhållit en direktmarkanvisning inom projektet Väsby Entré. Genom detta markanvisningsavtal regleras samarbetet parterna emellan kring fortsatt samverkan, detaljplanering, marköverlåtelse och exploatering inom del av exploateringsområdet för Väsby Entré. Genom avtalet bekräftas vidare Fastighets AB Balders ställning som ankarpartner i stadsbyggnadsprojektet Väsby Entré.

Markanvisningsområdet utgör en del av hela exploateringsområdet för Väsby Entré. På östra sidan om järnvägen omfattar markanvisningsområdet mark för bussterminalen med kontors- och andra kommersiella lokaler samt bostäder.

På västra sidan om järnvägen omfattar markanvisningsområdet bostäder med anslutande lokaler för kommersiell verksamhet. Markanvisningsområdet är inte preciserat i sin utsträckning på marken. I den fortsatta markanvisningsprocessen ska ytterligare marktilldelning för annan bostadsbebyggelse inom exploateringsområdet för Väsby Entré ske och då till andra aktörer. Markanvisningsområdet ska preciseras i den fortsatta detaljplaneprocessen efter samråd med övriga byggaktörer.

Antalet bostäder inom hela exploateringsområdet kommer att bli fler än 1000 och Exploatören ska erhålla 2/3 av totala antalet byggrätter för bostäder räknat i kvadratmeter ljus BTA inom exploateringsområdet.

Denna markanvisning innebär att Exploatören under en tid av två år har en option att förhandla med kommunen om överenskommelse om förvärv av mark och exploatering inom markanvisningsområdet.

Den köpeskilling som Exploatören ska erlagga är bestämd utifrån de marknadsmässiga grunder som bedömts gälla vid avtalets tecknande. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid marköverlåtelsen ska vara för bostäder upplåtna med bostadsrätt 7 000 kronor per ljus BTA – för de första 100 lägenheterna som byggs ska dock priset reduceras med 500 kronor per ljus BTA, för bostäder upplåtna med bostadsrätt i våningsplan överstigande 16 våningar 5 000 kronor per ljus BTA, för bostäder upplåtna med hyresrätt 3 500 kronor per ljus BTA, för vårdboende 2 400 kr per ljus BTA, för lokaler för handel och restaurang 2 000 kronor per ljus BTA, för lokaler för kontor 1 200 kronor per ljus BTA, för lokaler för hotell och konferens 2 000 kronor per ljus BTA, för lokaler för skola/förskola 1 600 kronor per ljus BTA och för lokaler för annan kommunal/samhällelig service 1 200 kronor per ljus BTA.

Förskott om 10 miljoner kronor, som avräknas vid erläggande av slutlig köpeskilling, erläggs av Exploatören i samband med kommunens beslut om att detaljplanen för exploateringsområdet går ut på samråd.



Kommunfullmäktige

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga avtalsskrivningar för planens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna ryms inom budget.

Barnrättsperspektivet

Barnchecklistan har inte bedömts vara relevant i ärendet.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan Fastighets AB Balder och Upplands Väsby kommun.

Ajournering

Kommunfullmäktige ajournerar sig mellan kl. 23:20 - 23:30 för överläggningar.

Yttranden i kommunfullmäktige

I ärendet yttrar sig Roland Storm (VB).

Särskilt yttrande

Roland Storm (VB) lämnar följande särskilda yttrande:

”Väsby Bästa har invändningar mot Markanvisningsavtal mellan Kommunen och ”Exploatören” presenterat på kommunfullmäktige 2018-06-18.



Kommunfullmäktige

Eftersom avtalet sekretessbelagts har inte de olika partigrupperna i fullmäktige i Upplands Väsby inte kunna diskutera innehållet i Markanvisningsavtalet på de öppna och transparanta sätt som vi menar att kommunens folkvalda har rätt till.

Vi kan inte acceptera formuleringar i avtalet såsom att Stadsbyggnadsprojektet bygger på en vision som tagits fram i samarbete med Zaha Hadids Architects och som omfattar bussterminal, broar, torg och landmärke och att Väsby Entré projektet drivs i enlighet härmed.

Att bussterminal, broar, torg och landmärke ska drivas i enlighet med Zaha Hadid Architects vision menar vi inte ska vara en förutsättning för detta avtal. Det ska vara kommunen eller exploatören fritt att använda sig av annan arkitekt för dessa byggnader och platser.

I Markanvisningsavtalet står det att exploatörens erbjudande framgår av bilaga 1. Vidare står det i avtalet att *"I det fortsatta detaljplanearbetet ska även Exploatörens förslag som framkommit i dialogen mellan Parterna beaktas"*. I avtalet står också *"Exploatörens erbjudande enligt Bilaga 1 ska vara vägledande för hur Exploatören ska bedriva sitt arbete"*.

I Bilaga 1 från Exploatören framgår att Exploatören har för avsikt att anlita Zaha Hadid som arkitekt för bussterminalen. På samma sätt anser Exploatören att gestaltning av broar, nedgångar och perrongtak bör ske enligt Zaha Hadids idé.

Väsby's Bästa har klara invändningar mot dessa formuleringar att Zaha Hadids arkitektur ska anlitas för bussterminalen och broarna. Vi vill att andra arkitekter kan komma ifråga.

Under "Knäckfrågor" i Exploatörens Bilaga 1 står under punkt 2. att *"Exploatören kan finansiera byggandet av broarna och att dessa köpes senare av Upplands Väsby när intäkter finns vid försäljning av byggrätter"*.

Under punkt 4 står att *"Exploatören kan finansiera byggnationen av bussterminalen som senare köpes av SLL alt Upplands Väsby"*.

I Bilaga 1 finns under avsnittet Broar formuleringen *"Efter den överenskomna hyrestiden köper Upplands Väsby broarna av oss till ett belopp som motsvarar broarnas totala produktionskostnad"*.

Väsby's Bästa menar att Upplands Väsby kommun inte ska ingå avtal om att köpa vare sig bussterminal eller broar i detta läge. Zaha Hadids arkitektur kan fördyra produktionskostnaden och vi vill se alternativa lösningar med produktionskostnad angiven som jämförelse innan eventuellt avtal om köp av bussterminal eller broar kommer till stånd."



Upplands Väsby
kommun

Utdrag ur
sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
2018-06-18

Kommunfullmäktige

Beslutet skickas till:
Kontoret för samhällsbyggnad
Projektchefen Väsby Entré

Beslutsunderlag

1. Beslut, kommunstyrelsen 2011-05-02 § 85
2. Beslut, kommunstyrelsen 2012-04-02 § 48
3. Beslut, miljö- och planutskottet 2013-03-20 § 24
4. Beslut, kommunstyrelsen 2014-03-31 § 51
5. Beslut, miljö- och planutskottet 2014-10-15 § 77
6. Beslut, kommunstyrelsen 2015-03-02 § 52
7. Beslut, kommunstyrelsen 2015-11-30 § 255
8. Beslut, Markanvisningsstrategi för projektet Väsby Entré 2017-04-03 § 74

