



Diarienummer: KS.2018.253

Datum: 2018-09-06

Mark- och exploateringschef Lars Lindström

E-post: lars.lindstrom@ale.se

Kommunstyrelsen

Tillägg till exploateringsavtal för Kronogården

Ett förslag till tillägg till exploateringsavtalet för Kronogården i Älvängen har upprättats med kommunen och Veidekke Bostad AB som parter. Tillägget innebär i korthet att kommunen behåller fastigheten Utby 20:48 för att ev kunna använda den för ett framtida LSS-boende, kanske i kombination med vanliga bostäder, eftersom tomten rymmer mer än ett LSS-boende. Kommunen har stor brist på LSS-bostäder. Genom tillägget befrias Veidekke från skyldigheten att minst 15 % av deras bostäder i Kronogården ska upplåtas med hyresrätt. Tanken var att Veidekke skulle bebygga Utby 20:48 med ca 40 hyresrätter. LSS-bostäder är också hyresrätter men antalet bostäder, även inräknat vanliga hyresrätter, kan bli något färre än vad Veidekke planerade.

Ekonomiskt medför tillägget ingen omedelbar påverkan. Den i detta läge uteblivna försäljningsintäkten uppvägs av att värdet på fastigheten ligger kvar hos kommunen.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna Tillägg 3 till exploateringsavtal för Kronogården.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att uppdra till kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen, eller deras respektive ersättare, att underteckna tillägget.

Gunilla Dörner Buskas

T f kommunchef

Lars Lindström

Mark- och exploateringschef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2018-09-06
- Tillägg 3 till exploateringsavtal
- Lägeskarta

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Mark- och exploateringschef

För kännedom

Veidekke Bostad AB

Bakgrund

För Kronogården gäller ett exploateringsavtal godkänt av kommunfullmäktige 2011-09-26, KF § 120. Två mindre tillägg till avtalet har gjorts 2013-06-25 och 2014-11-21. Exploateringsavtalet gäller mellan å ena sidan Ale kommun och å andra sidan Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB samt Veidekke Bostad AB. Skanskas del av avtalet har övertagits av BoKlok Housing AB. Enligt avtalet ska BoKlok och Veidekke i etapper förvärva och bebygga samtliga storkvarter inom planområdet. Vardera parten ska bygga minst 15 % av sina bostäder som hyresrätter. BoKlok har byggt hyresrätter, Veidekke har ännu inte byggt sådana. Kronogården är snart färdigbyggt, det återstår att sälja två kvarter längst i sydväst samt en del av kvarteret närmast skolan som utgör den avstyckade fastigheten Utby 20:48, se kartbilaga i Tillägg 3 till exploateringsavtal och till ärendet hörande lägeskarta.

Enligt exploateringsavtalet ska Veidekke förvärva fastigheten Utby 20:48 och bebygga den med hyresrätter. Ale kommun har stort behov av boenden med särskilt stöd, såsom LSS-bostäder. I Kronogården, som fullt utbyggt kommer att rymma ca 550 bostäder, har ingen tomt reserverats för det. Av den anledningen har samtal förts med Veidekke om möjligheten för kommunen att behålla Utby 20:48. Veidekke har accepterat att kommunen behåller tomten.

Ett förslag till Tillägg 3 till exploateringsavtal för Kronogården har upprättats. Tillägget innebär att Veidekke avstår från att förvärva Utby 20:48 och att de därigenom befrias från skyldigheten att minst 15 % av deras byggrätter i Kronogården ska upplåtas med hyresrätt. I övrigt sker viss ekonomisk reglering i anledning av att Utby 20:48 måste genomgå en fastighetsreglering för att få fastighetens gräns att stämma med hur angränsande fastighet är bebyggd. Veidekke står alla kostnader i anledning av det. I övrigt gäller ursprungligt avtal med tillägg oförändrat.

Samråd/samverkan

Behovet av mark för LSS-bostäder framgår av kommunens lokalresursplan. Inga tomter finns för detta förutom den mark i Skepplanda där ett boende planeras och där bygglov söks. Samråd har skett med Utvecklingsavdelningen som ansvariga för lokalresursplanen. Vidare har samråd skett inom ramen för projektledningsgruppen och styrgruppen för Utveckla Ale. Samtliga ställer sig positiva till att kommunen behåller tomten för ett ev LSS-boende.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Tillägget medför inga omedelbara ekonomiska konsekvenser för kommunen. Det blir en utebliven försäljningsintäkt men den uppvägs av att värdet på fastigheten ligger kvar hos kommunen. Kostnader i anledning av den fastighetsreglering som måste göras betalas av Veidekke. Om fastigheten ska användas för LSS-bostad kommer det att krävas en detaljplaneändring för att tillåta större byggnad än nuvarande plan medger. Så kostnad för ändring av detaljplanen tillkommer i så fall.

Funktionshinderperspektivet

Kommunen har brist på LSS-bostäder. När kommunen behåller Utby 20:48 öppnas möjligheten att skapa ett LSS-boende i Kronogården där tidigare inget finns.

Förvaltningens bedömning och motivering

Förvaltningen föreslår att tillägget till avtalet godkänns. Eftersom det finns ett stort behov av tomter för LSS-bostäder bedöms fördelen med att behålla tomten överväga den ev nackdel det innebär att det inte blir så många hyresrätter i Kronogården som förväntat. Dock ska noteras att även LSS-bostäder är hyresrätter och tomten är stor nog att både rymma LSS-bostäder och ett antal vanliga hyresrätter.