

Sektor kommunstyrelsen
Handläggare: Lars Lindström
Mark- och exploateringschef
Tel: 0303-330337
E-post: lars.lindstrom@ale.se

Kommunstyrelsen

Avbrytande av detaljplanearbete för Ale Höjd i Nödinge

Förslag till överenskommelse har upprättats mellan kommunen, Derome Hus AB, Skanska Sverige AB och Tomtbolaget THV AB om att avbryta detaljplanearbetet för Ale Höjd. Anledningen är att exploateringskostnaderna blir väldigt mycket högre än vad intäkterna från tomtförsäljningar skulle bli. Underskottet blir drygt 100 miljoner kronor och skulle helt drabba kommunen. Sektorn föreslår att överenskommelsen godkänns, att exploateringskontot avslutas och att saldot på det överförs till ett markreservskonto. Överenskommelsen innebär bl a att kommunen till exploatörerna ska återbetala deras nedlagda detaljplanekostnader, ca 2,26 milj kr, och att det samarbetsavtal som parterna tecknade år 2010 upphör att gälla.

Sektor kommunstyrelsens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna överenskommelse med Derome Hus AB, Skanska Sverige AB och Tomtbolaget THV AB om att avbryta detaljplanearbetet för Ale Höjd.

Kommunstyrelsen beslutar att avsluta exploateringskonto 2211, Ale Höjd, och överföra saldot till ett markreservskonto.

Kommunstyrelsen beslutar att öppna ett nytt markreservskonto för Ale Höjd.

Björn Järbur
Kommunchef

Lars Lindström
Mark- och exploateringschef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande från sektor kommunstyrelsen 2015-04-16
- Överenskommelse om att avbryta detaljplanearbetet för Ale Höjd

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Mark- och exploateringschef

För kännedom

Exploatörerna

Ekonomichef

Budgetchef

Verksamhetschef Plan och bygg

Bakgrund

Under 2010 påbörjades detaljplaneläggning för Ale Höjd genom att ett samarbetsavtal tecknades med Derome Hus AB, Skanska Nya Hem AB (senare fusionerat in i Skanska Sverige AB) och Sverigehuset AB. Samarbetsavtalet förgicks av en markanvisningstävling. Under 2012 utträdde Sverigehuset ur avtalet och under 2013 inträdde Tomtbolaget THV AB (Trivselhus). Ale Höjd bedömdes kunna inrymma 400-450 bostäder.

Efter ett flertal tekniska utredningar och ett långt gången planarbete konstaterades att det västra höglänta bergsområdet var så kuperat att det inte praktiskt gick att trafikförsörja området. Godkända lutningar gick inte att klara. Topografin gjorde det också svårt att disponera tomtmark på ett rimligt sätt. Tanken väcktes då att begränsa detaljplanen till den östra låglänta delen i Hallbacken. Där skulle 200-250 bostäder kunna rymmas. För att bedöma ekonomin i en sådan begränsad detaljplan gjordes via konsult en kostnadsbedömning för utbyggnad av vatten, avlopp och gator. Den visar att Ale Höjd för kommunen skulle ge ett underskott om mer än 100 miljoner kronor. I samarbetsavtalet finns för exploatörerna ett fast pris för köp av byggrätter i planområdet. Därför kommer hela underskottet att belasta kommunen. Underskottet beror till stor del på att det är en lång och dyr sträcka att ta sig från Norra Kilandavägen upp till det nya bostadsområdet. Det stora underskottet innebär att det i dagsläget inte är realistiskt att fortsätta planarbetet utan det föreslås avbrytas.

I anledning av ovanstående har kommunen meddelat exploatörerna att vi har för avsikt att avbryta planarbetet. Exploatörerna har visat förståelse för kommunens inställning. Ett förslag till överenskommelse har tagits fram mellan kommunen och exploatörerna där avbrytandet regleras. Eftersom det är kommunen som avbryter så reglerar 2010 års samarbetsavtal att kommunen då ska ersätta exploatörerna för deras nedlagda plankostnader, sammanlagt 2 263 023 kronor. Överenskommelsen innebär också att 2010 års samarbetsavtal upphör att gälla.

En konsekvens av att avbryta planarbetet är att exploateringskontot avslutas och området överförs i stället till kommunens markreserv.

Samråd/samverkan

Samråd har skett med ekonomichefen och sektor samhällsbyggnad, plan och bygg. Samtliga tillstyrker att planarbetet avbryts. Frågan har presenterats i projektledningsgruppen för Utveckla Ale och även där tillstyrks att planen avbryts.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Överenskommelsen innebär att kommunen ska återbetala 2 263 023 kr till exploatörerna för upparbetade detaljplanekostnader. Totalt finns därefter på exploateringskontot upparbetade kostnader för markförvärv, detaljplan mm uppgående till ca 19,8 milj kronor. Detta belopp föreslås överföras till ett markreservkonto för Ale Höjd. Hela Alehöjdsområdet omfattar ca 1 000 000 kvm mark vilket betyder att markreserven får ett värde om ca 20 kr/kvm, ett helt rimligt ingångsvärde för mark i området.

Sektorns bedömning

Sektorn föreslår att överenskommelsen om att avbryta detaljplanearbetet för Ale Höjd godkänns. Det är inte ekonomiskt försvarbart att driva arbetet vidare eftersom det skulle generera ett underskott för exploateringen på mer än 100 miljoner kronor. På sikt, när marknadspriserna stigit, kan det sannolikt bli ekonomiskt möjligt att åter ta upp frågan om att planlägga Ale Höjd med omnejd. I avvaktan på det bör området läggas in i kommunens markreserv.