

Begäran om förskjuten byggstart inom
detaljplan för äldreboende och bostäder i
Säteriet

25

2019KS631

Kommunstyrelsen

Datum
2024-05-19

Diarienummer
2019KS631 253

Begäran om förskjuten byggstart inom detaljplan för äldreboende och bostäder i Säteriet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge Mölnlycke vårdboende AB (Bolaget) uppskov från viteskravet för byggnadsskyldighet samt uppdrar åt mark- och exploateringschef att upprätta och underteckna tilläggsavtal på den försålda fastigheten enligt följande villkor:

- Vitesbeloppet uppgår till 3 743 600 kronor för det fall gjuten bottenplatta om minst 5000 kvm ljus BTA inte finns på plats den 31 december 2026. Vitesbeloppet ska betalas inom 30 dagar, annars utgår ränta enligt räntelagen.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 21 november 2019 § 331 att godkänna marköverlåtelseavtal nr 90–2019 inom detaljplan för äldreboende och bostäder i Säteriet. Bolaget som köpte fastigheten färdigställde äldreboendet Attendo Säteriet år 2022 men den del av marköverlåtelsen som avser byggnation av bostäder är fortsatt obebyggd. Marköverlåtelseavtalet innehåller en klausul som innebär att Bolaget ska ha anlagt gjuten bottenplatta för bostadsbebyggelse inom tre år från tillträdesdagen, vilket inte har skett.

Bolaget har genom Midhem Projektutveckling inkommit med en skrivelse med önskan att flytta fram tidpunkten för gjuten bottenplatta till 31 december 2026.

Fastigheten är belägen i Säteriet som är ett attraktivt bostadsområde och kommunen är angelägen om att fastigheter som kommunen säljer bebyggs i närtid efter försäljning. Kommunen har upprättat flera avtal som reglerar byggnadsskyldighet med vite då kommunen sålt mark för att poängtera för köpare att fastigheterna ska bebyggas. Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att endast förskjuta tidsfristen för byggnationen eftersom det skulle innebära att vitesklausulen tappar sitt syfte.

För det fall kommunen eller Bolaget inte godkänner villkoren ska Bolaget betala ett vite om 1 871 800 kronor i enlighet med marköverlåtelseavtal nr 90–2019.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 19 maj 2024
- Marköverlåtelseavtal, avtalsnummer 90–2019
- Lägeskarta
- Kommunstyrelsens beslut 21 november 2019 § 331
- Skrivelse från Bolaget angående klausul 3.1 i Marköverlåtelseavtal nr 90–2019

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 21 november 2019 § 331 att godkänna marköverlåtelseavtal nr 90–2019 inom detaljplan för äldreboende och bostäder i Säteriet. Bolaget som köpte fastigheten färdigställde äldreboendet Attendo Säteriet år 2022 men den del av marköverlåtelsen som avser byggnation av bostäder är fortsatt obebyggd.

Marköverlåtelseavtalet innehåller en klausul med kravet att grundläggning med gjuten bottenplatta för bostadsbebyggelse om minst 5 000 kvm ljus BTA ska finnas på plats senast tre år efter tillträdesdagen, det vill säga senast november 2023. För det fall bottenplatta inte är klar inom angiven tidsram har kommunen rätt att utkräva vite på 1 871 800 kronor vilket motsvarar 20 % av den lägsta möjliga köpeskillingen för marken. Köpeskillingen om 9 359 000 kronor är den lägsta möjliga köpeskillingen som Bolaget ska erlägga. I det fall Bolaget bygger ägarlägenheter och/eller bostadsrättslägenheter samt om byggnationen överstiger 9 359 kvm ljus BTA, ska tilläggsköpeskillning utgå. Bolaget har genom Midhem Projektutveckling inkommit med en skrivelse med önskan att flytta fram tidpunkten för gjuten bottenplatta till 31 december 2026.

Vid försäljning av kommunal mark ställer kommunen krav på byggnadsskyldighet inom viss tid för att betona vikten av att marken bebyggs. Kommunen har upprättat flera avtal som reglerar byggnadsskyldighet med vite då kommunen sålt mark även i närtid när bostadsmarknaden stannat upp.

Bolaget har mellan åren 2020–2023 haft möjlighet att starta byggnationen och förbundit sig att ha gjuten bottenplatta klar i slutet på 2023. Under denna tidsperiod har det skett förändringar på bostadsmarknaden, där år 2021 var präglad av en högkonjunktur med rekordhög bostadspriser, följt av en nedgång och betydande försämring av marknadsläget år 2023. Bostadsmarknaden är dynamisk och påverkas av olika faktorer, vilket motiverar kommunens krav på byggnadsskyldighet. Fastigheten ligger i ett attraktivt läge i orten och kommunen är mån om att bostadsfastigheter bebyggs bland annat för att uppnå målet om en befolkningsökning på 1,5%. Bolaget har vid undertecknande av marköverlåtelseavtalet varit medveten om byggnadsskyldigheten.

Förslag till vitesvillkor

Förvaltningens förslag är att godkänna att gjuten bottenplatta för bostadsbebyggelse om minst 5 000 kvm ljus BTA ska finnas på plats senast den 31 december 2026 med följande villkor:

- Vitesbeloppet uppgår till 3 743 600 kronor för det fall gjuten bottenplatta om minst 5000 kvm ljus BTA inte finns på plats den 31 december 2026.
- Finns inte gjuten bottenplatta om minst 5000 kvm ljus BTA på plats den 31 december 2026 ska Bolaget betala vitesbeloppet inom 30 dagar. Inkommer inte beloppet i rätt tid utgår ränta i enlighet med räntelagen (1975:635). Ingen möjlighet finns till förlängning.

För det fall kommunen eller Bolaget inte godkänner villkoren och inte undertecknar tilläggsavtalet ska Bolaget betala ett vite om 1 871 800 kronor i enlighet med marköverlåtelseavtal nr 90–2019.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningens förslag innebär att kommunen höjer det ursprungliga vitet till dubbelt så högt belopp om byggnationen inte startat den 31 december 2026.

Utgår vitet i enlighet med marköverlåtelseavtal nr 90–2019 kan kommunen inte styra tidpunkt för byggnationen men får 1 871 800 kronor i intäkt tillhörande detaljplanprojektet.

Nybyggnation av bostäder innebär normalt sett en befolkningsökning som leder till ökade skatteintäkter för kommunen. Att fastigheter som är möjliga att bebygga enligt detaljplaner inte bebyggs innebär uteblivna skatteintäkter för kommunen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att Bolaget haft goda möjligheter att bebygga fastigheten inom angiven tidsram. Endast en förskjuten tidpunkt för byggnadsskyldigheten är inte lämpligt eftersom syftet med vitesklausulen försvinner. I det fall kommunen godkänner förlängd tid för byggnadsskyldigheten utan att ställa motkrav riskerar befintliga och kommande avtal som innehåller motsvarande klausul att hamna i samma situation, vilket innebär att kommunen kommer få svårt att kräva köpare att betala vite för de fall byggnadsskyldigheten i avtalen inte efterföljs.

Förslag till en höjning av vitesbeloppet till 3 743 600 kronor bedöms skäligt mot bakgrund av att köpeskillingen för marken som minst är 9 359 000 kronor. I det fall Bolaget uppför bostadsrättslägenheter eller ägarlägenheter kommer köpeskillingen vara betydligt högre. Det nya vitesbeloppet enligt förvaltningens förslag utgör cirka 15–40 % av den slutgiltiga

köpeskillingen, vilket bedöms skäligt utifrån att byggnadsskyldigheten förlängs med cirka tre år. Den föreslagna höjningen av vitesbeloppet om 1 871 800 kronor fördelat över tre år motsvarar cirka 6,7 % i årlig avkastning på den lägsta möjliga köpeskillingen, vilket också bedöms som en rimlig avkastning för kommunen i det fall byggstarten fördröjs ytterligare och vite behöver åläggas.

Förvaltningens förslag är att mark- och exploateringschef upprättar och undertecknar tilläggsavtal till marköverlåtelseavtalet nr 90–2019 med ovanstående villkor.

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg
Plan- och exploateringschef

Mellan Härryda kommun, org. nr 212000-1264, nedan kallad (**Kommunen**) och Mölnlycke Vårdboende AB, org. nr 559103-7048, nedan kallad (**Bolaget**) träffas följande:

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

1 ORIENTERING

Till grund för detta marköverlåtelseavtal (**Avtalet**) ligger förslag till detaljplan för del av Råda 1:9 m.fl. äldreboende och bostäder i Säteriet (**Detaljplanen**) samt köp av platser på Äldreboende som reglerats i upphandlingsdokument med ärendenummer 2017KS224 (**Upphandlingen**).

Kommunen och Bolaget har gemensamt arbetat fram förslag till Detaljplanen. Syftet med detta avtal är att sälja kommunal mark inom Detaljplanen till Bolaget samt fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra.

2 MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Berört markområde

Berört markområde markeras med röd skraffering i Bilaga 1 (**Lotten A**).

Lotten A utgör kvartersmark som är detaljplanelagd för vård, bostäder, centrum och parkering i Detaljplanen.

Lotten A utgör del av den kommunalt ägda fastigheten Härryda Råda 1:9 och Lotten A har en ungefärlig yta på 6 800 kvm.

2.2 Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter härmed Lotten A i enlighet med de villkor som anges i Avtalet.

2.3 Köpeskilling för Lotten A

Köpeskillingen för Lotten A är NIOMILJONERTREHUNDRAFEMTIONIOTUSEN (9 359 000) KRONOR.



Bolaget har angivet att de ska bygga 4 359 kvm ljus BTA äldreboende och 5 000 kvm ljus BTA för bostad som ska upplåtas med hyresrätt inom Lotten A.

Ljus BTA definieras i Avtalet som BTA enligt Svensk standard (SS 021054:2009) med undantag av garage för Lotten A:s behov av parkering.

Köpeskillingen grundar sig på ett belopp av 1 000 kr/kvm ljus BTA.

Ingen korrigerig ska ske av köpeskillingen om Bolaget bygger mindre än den areal de angivet enligt denna punkt.

Bolaget ska erlägga ytterligare köpeskillig under vissa förhållanden, se punkt 2.6 "Tilläggsköpeskillig".

2.4 Tillträde

Tillträde till Lotten A ska ske när köpeskillingen är erlagd.

2.5 Köpeskillig och dess erläggande

Bolaget kan erlägga köpeskillig för Lotten A tidigast efter samtliga villkor i punkt 7 är uppfyllda.

Bolaget ska erlägga köpeskillig för Lotten A senast 90 dagar efter samtliga villkor i punkt 7 är uppfyllda.

Köpebrev ska upprättas av Kommunen efter köpeskillingens erläggande.

Om köpeskillig ej erlägges i rätt tid ska Bolaget utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

2.6 Tilläggsköpeskillig

Bolaget ska erlägga tilläggsköpeskillig till Härryda kommun för varje kvm ljus BTA som överstiger 9 359 kvm ljus BTA i bygglov som fått laga kraft enligt nedan:

- a) För areal som ska upplåtas med bostadsrätt eller ägarlägenhet är tilläggsköpeskillingen 3 500 kr/kvm ljus BTA.
- b) För areal som inte ska upplåtas med bostadsrätt eller ägarlägenhet är tilläggsköpeskillingen 1 000 kr/kvm ljus BTA.

Denna skyldighet inträffas 20 dagar efter bygglovet, som medger ytterligare kvm ljus BTA, har fått laga kraft och upphör att gälla 15 år räknat från tillträdesdagen.

Bolaget ska även erlägga tilläggsköpeskillig på 2 500 kr/kvm ljus BTA till Härryda kommun för areal i kvm ljus BTA som urholkas från Lotten A av ägarlägenheter eller för areal inom Lotten A i kvm ljus BTA som säljs till en bostadsrättsförening. Denna skyldighet inträffas 20 dagar efter den bildade bostadsföreningen beviljas lagfart eller lagakraftvunnen



fastighetsbildning föreligger för ägarlägenheter. Denna skyldighet upphör att gälla 15 år räknat från tillträdesdagen.

Bolaget är medvetet om att tilläggsköpeskilling i denna punkt är kopplat till Bolaget personligen och gäller även om Bolaget säljer del av eller hela Lotten A till annan part.

Bolaget är skyldig att skriftligen informera avdelningen Mark och bostad på Härryda kommun i samband med att de söker bygglov inom Lotten A.

Om tilläggsköpeskilling enligt denna punkt ej erlägges i rätt tid ska Bolaget utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

2.7 Befintliga byggnader och fastighetstillbehör

Bolaget är medvetet om att inom Lotten A finns byggnader, fastighetstillbehör och inventarier. Bolaget ska bekosta och utföra de rivningsarbeten och andra arbeten som behövs för att kunna använda Lotten A. Bolaget ska upprätta, bekosta och söka nödvändiga lov och tillstånd som behövs för rivning och markarbeten inom Lotten A.

2.8 Lagfartskostnad

Bolaget ska ansöka om lagfart för Lotten A samt betala med överlåtelsen förenad stämpelskatt samt övriga lagfarts- och inteckningskostnader.

2.9 Lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka och bekosta avstyckning av Lotten A.

Bolaget biträder härmed i erforderlig omfattning Kommunens ansökan till lantmäteriet enligt denna punkt.

Om Bolaget vill utföra annan åtgärd genom lantmäteriförrättning söks och bekostas det av Bolaget.

2.10 Inteckningar

Lotten A överläts fri från penninginteckningar.

Lotten A överläts fri från oinskrivna rättigheter förutom avtalsservitut med avtals nummer 79-2019 som bifogas till Avtalet.

Avtalsservitut med avtals nummer 79-2019 avses skrivas in i fastighetsregistret av Härryda kommun.

Ingen ersättning ska utgå till Bolaget för servitutsbelastningen på Lotten A enligt avtalsservitut med avtals nummer 79-2019.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'CE' and 'AB'.

2.11 Hägn och mur

Kommunen är inte skyldig att delta i kostnader för uppförande och underhåll av hägn eller mur i den överlåtna markens gränser.

2.12 Garantier

Kommunen ska ansvara för och bekosta marksanering av eventuella befintliga markföroreningar inom Lotten A.

Denna punkt upphör gälla 2 år efter tillträdesdagen.

2.13 Undersökning och friskrivning

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Lotten A. Bolaget har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Lotten A. Bolaget är medvetet om att Lotten A kan vara behäftat med fel och brister.

Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar gällande Lotten A:s skick, inklusive faktiska fel och brister, rättsliga fel, brister i miljöhänsende och så kallade dolda fel med undantag från vad Kommunen uttryckligen garanterar i Avtalet.

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för framtida utredningar.

3 BYGGOBJEKTET

3.1 Byggnadsskyldighet för bostäder

Bolaget förbinder sig att utöver ett äldreboende inom Lotten A uppföra bebyggelse för bostadsändamål inom lila skrafferad yta i Bilaga 2 nedan kallat (**Bostadsområdet**). Bostadsområdet har en areal på ca 2 560 kvm

Har inte klar grundläggning, gjuten bottenplatta, för bostadsbebyggelse om total minst 5 000 kvm ljust BTA utförts inom Bostadsområdet senast 3 år efter tillträdesdagen har Kommunen rätt att utkräva vite på 1 871 800 kronor av Bolaget.

Bolaget har möjlighet att erbjuda Kommunen att återköpa Bostadsområdet. Väljer Kommunen att återköpa Bostadsområdet har Kommunen inte rätt att ta ut vite enligt denna punkt.

Bolaget är medvetet om att vite enligt denna punkt är kopplat till Bolaget personligen och gäller även om Bolaget säljer del av eller hela Lotten A till annan part.

Handwritten signatures and initials in blue ink. There are four distinct marks: a vertical oval shape, a long horizontal scribble, a set of initials 'CE', and a stylized signature.

3.2 Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvarteretsmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Omhändertagandet av dagvatten inom Lotten A ombesörjes och bekostas av Bolaget.

3.3 Sophantering

Utrymme för sophantering och källsortering ska finnas. Utrymme ska utformas så att det följer gällande lagstiftning för arbetsmiljö och renhållning. Detaljutformning ska ske i samråd med Härryda kommuns vatten- och avfallsenhet.

4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

4.1 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för och bekostar nödvändig utbyggnad och drift av allmän plats för bebyggelsens behov inom Detaljplanen.

4.2 Gatukostnad

Efter Bolaget erlagt den totala köpeskillingen har Bolaget fullgjort sina skyldigheter avseende erläggande av gatukostnader för Lotten A enligt Detaljplanen. Detta gäller dock inte för framtida uttag av gatukostnad för nya anläggningar eller förbättring av befintliga anläggningar som är till nytta för Lotten A.

4.3 Allmänna vattentjänster

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna vattentjänster för bebyggelsens behov inom Detaljplanen. Kostnad för anslutning av allmänna vattentjänster ingår inte i köpeskillingen för Lotten A utan debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

4.4 Skador av allmän anläggning

Om Bolaget eller dennes entreprenör skadar allmänna anläggningar kommer Kommunen att återställa skadan på Bolagets bekostnad. Kommunen fakturerar i ett sådant fall Bolaget då skadan åtgärdats av Kommunen eller dennes entreprenör.

5 ÖVRIGT

5.1 Hållbart samhällsbyggande

I denna punkt redogör Bolaget hur de arbetar med ett hållbart samhällsbyggande.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and smaller initials 'DE' and 'A' on the left.

"Bolaget strävar alltid efter att bygga samhällen med god arkitektur, som gör våra liv lättare att leva och som är del av en hållbar framtid. Bolaget sätter alltid miljön i fokus och bygger alltid lågenergihus med minsta möjliga miljöpåverkan. I varje projekt prioriteras kvalitet, hållbar utveckling och lågenergihus."

5.2 Plan- och bygglovsavgift

I samband med ansökan om bygglov erlägger Bolaget plan- och bygglovsavgift enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

5.3 Upplåtelse av bostäder för kommunala kontrakt

Bolaget ska genom tecknande av hyresavtal upplåta 10 % av detaljplanens totala bestånd av hyreslägenheter till Härryda kommun, sektorn för socialtjänsten. Lägenheterna ska vara av den storlek som Kommunen bestämmer, därefter har Kommunen rätt att upplåta hyresrätterna i andra hand till av Kommunen utsedd person/familj. Kommunen ansvarar för lägenheten gentemot Bolaget (hyresvärden) till dess att andrahandshyresgästen tar över lägenheten i första hand. Hyresförhållandet med Kommunen som hyresgäst avses vara ca ett år.

5.4 Olägenhet på grund av ljus

Risk föreligger för ljusstörningar för boende i befintlig bebyggelse öster om Detaljplanen vid fordons parkering inom Lottan A. Bolaget ska beakta frågan vid projektering samt vidta och bekosta behövliga åtgärder inom Lotten A för att minimera ljus störningar från fordon inom Lotten A.

5.5 Överlåtelse av avtalet

Överläts Avtalet till annan part än Kommunen utan skriftligt godkännande från chefen för sektorn för samhällsbyggnad har Kommunen rätt att utkräva ett vite av Bolaget om 20 % av köpeskillingen för Lotten A.

Bolaget har rätt att överlåta Avtalet till koncernbolag förutsatt skriftligt godkännande från chefen för sektorn för samhällsbyggnad.

5.6 Tvist

Tvist i anledning av tolkning och tillämpning av detta avtal och därmed sammanhängande rättsfrågor ska i första hand lösas mellan parterna. När parterna inte uppgörelse ska tvist avgöras enligt svensk rätt hos allmän domstol, och vid Göteborgs tingsrätt som första instans.



6 NYTTJANDERÄTT

Kommunen ger Bolaget så som markägare nyttjanderätt att inom Lotten A riva befintliga byggnader, utföra markarbeten som t ex sprängning och schaktning av berg samt etablera sig inom Lotten A för att kunna utföra de arbeten som denna nyttjanderätt medger.

Bolaget är medveten om att det är deras skyldighet att söka och bekosta nödvändiga lov och tillstånd.

Nyttjanderätten enligt denna punkt är giltig under förutsättning att villkor a. och b. i punkt 7.2 uppfylls.

Nyttjanderätten upphör 90 dagar efter villkor c. i punkt 7.2 uppfylls eller senast 2 år från detta avtals tecknande.

7 VILLKOR

7.1 Avtalets giltighet

Avtalet är giltigt under förutsättning att samtliga villkor i punkt 7.2 uppfylls senast inom 2 år från detta avtals tecknande.

Om villkoren inte uppfylls ska avtalsparterna själva bära de kostnader som uppkommit med anledning av Detaljplanen samt Avtalet. Om villkoren inte uppfylls har Bolaget inte rätt till skadestånd, ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning av Kommunen.

7.2 Villkor

- a. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft.
- b. Detaljplanen ska antas av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft.
- c. Lotten A ska avstyckas av lantmäteriet, och utgöra en eller flera registerfastigheter, genom beslut som får laga kraft.



Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Mölnlycke den 2020-01-08
För Härryda kommun



.....
Anders Ohlsson
Samhällsbyggnadschef

Mölnadal den 22/10-19
För Mölnlycke Vårdboende AB



.....
Andreas Granberg
VD och Styrelseledamot




.....
Kristina Englund
Mark- och bostadschef



.....
Anders Börjeson
Styrelseledamot

Säljarens, Kommunens, namnteckning bevittnas av:



LOTTA HANSSON

.....
Namnförtydligande



ZELJKO STOKIC

.....
Namnförtydligande

Borgensåtagande

För Bolagets fullgörande och åtagande i Avtalet går MTA Trollängen Holding AB, org. nr 556964-5285, i borgen som för egen skuld och med solidariskt ansvar med Bolaget gentemot Härryda kommun.

Mölndal den 22/10 - 19
För MTA Trollängen Holding AB



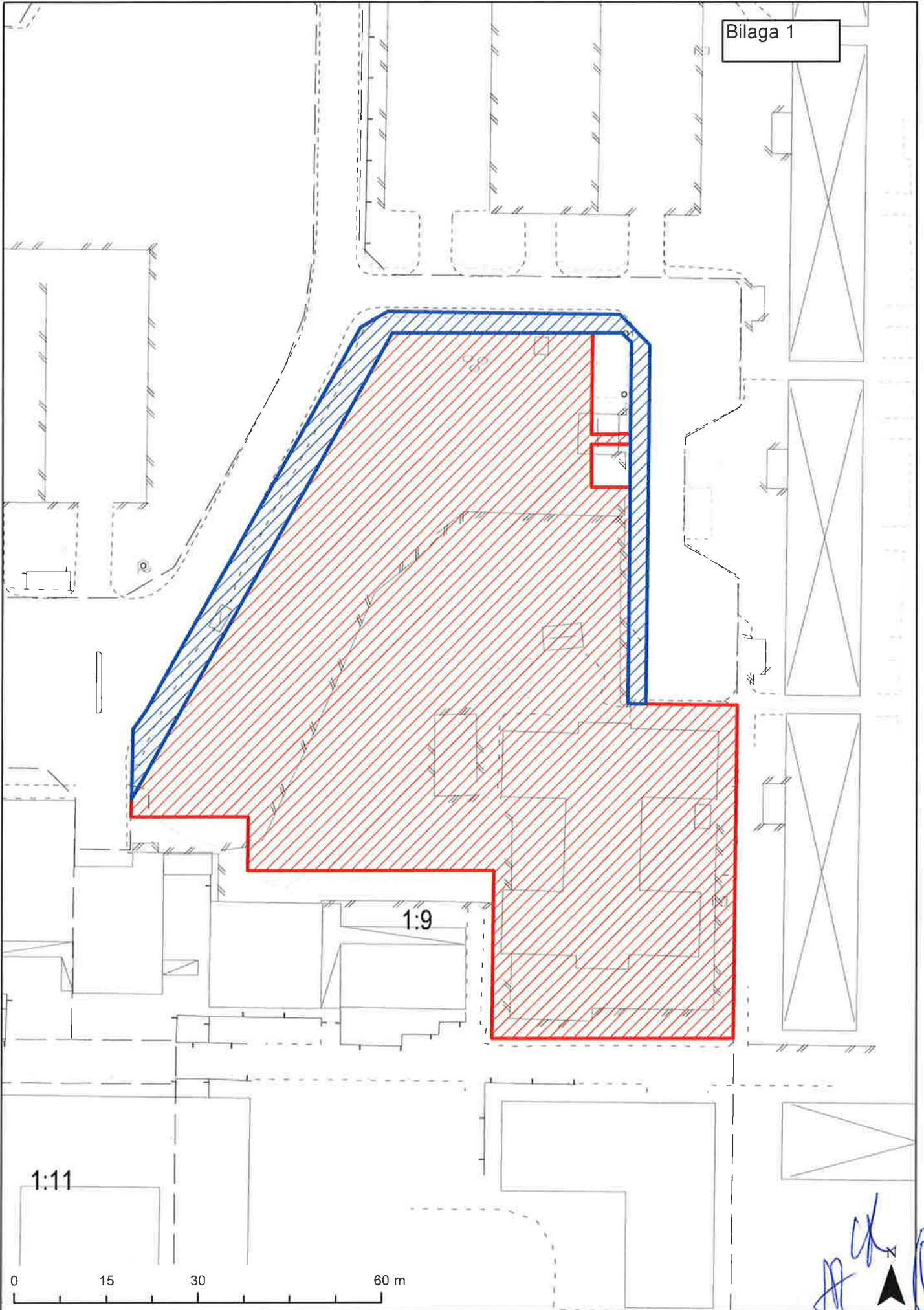
Andreas Granberg
Styrelseledamot

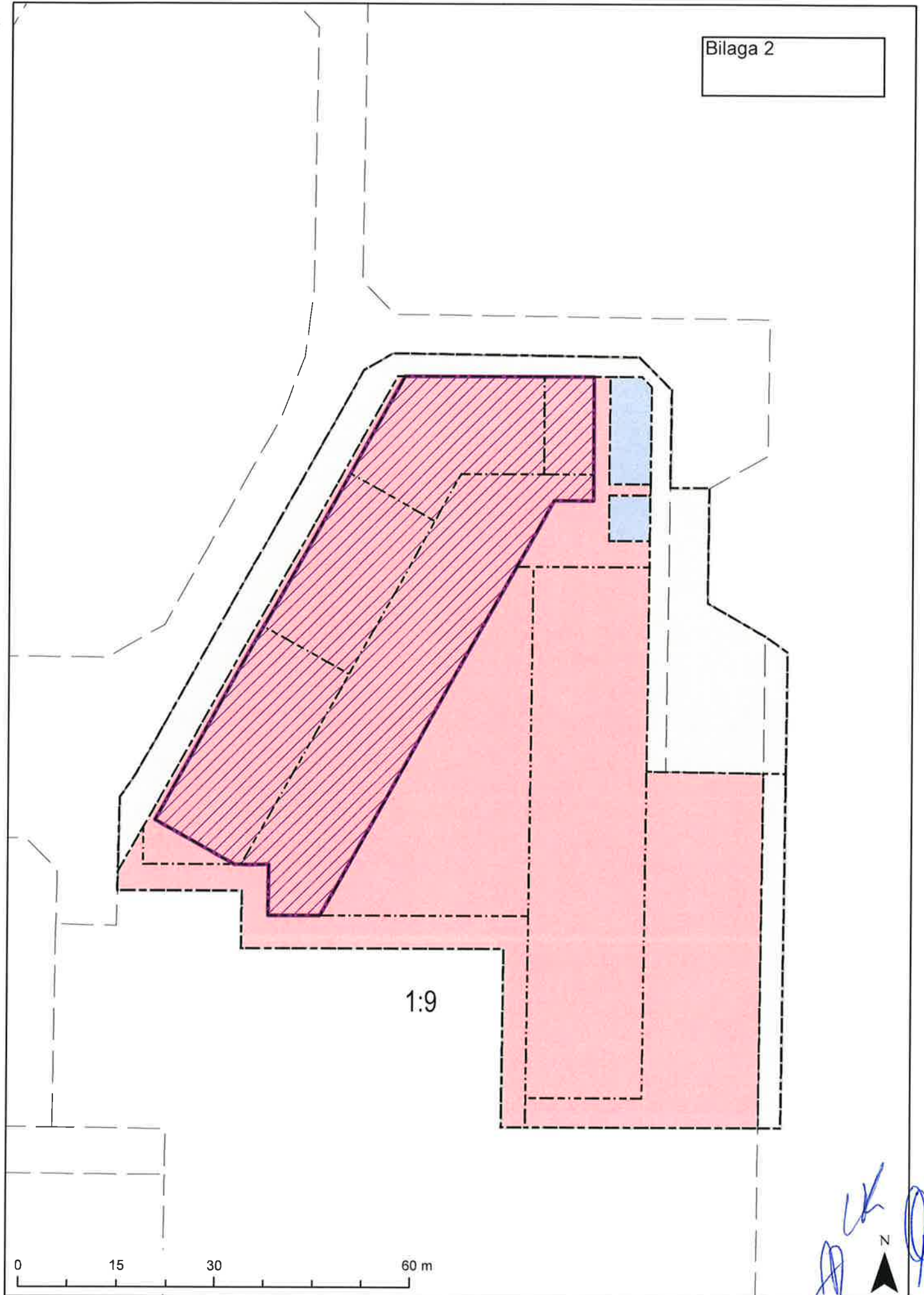


Anders Börjeson
Styrelseledamot



Bilaga 1





1:9

0 15 30 60 m

Mellan Härryda kommun, 212000-1264, 435 80 Mölnlycke, såsom ägare till Härryda Hulebäck 1:583, och Härryda kommun, 212000-1264, 435 80 Mölnlycke, såsom ägare till Härryda Råda 1:9, träffas följande:

SERVITUTSAVTAL

1. HÄRSKANDE OCH TJÄNANDE FASTIGHET

Till förmån för (härskande): Härryda Hulebäck 1:583

Belastande fastighet (tjänande): Härryda Råda 1:9

2. SERVITUTSUPPLÅTELSE

Tjänande fastighet medger härskande fastighet rätt att inom det område som redovisas med röd skraffering i Bilaga A, anlägga, ersätta, underhålla samt behålla kommunala dag-, spill- och vattenledningar med nödvändiga tillbehör.

Området som markeras med röd skraffering i Bilaga A, nedan kallad servitutsområdet, överensstämmer med område i granskningsförslaget till detaljplan för del av Råda 1:9 m.fl., Äldreboende och bostäder i Säteriet som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Servitutsområdet i Bilaga A har en areal på ca 440 kvm.

Tjänande fastighetsägare förbinder sig att inom servitutsområdet ej uppföra byggnad, anläggning eller dylikt som kan medföra skada på ledningarna.

Före åtgärd inom servitutsområdet som eventuellt kan medföra skada på ledningarna ska tjänande fastighet få härskande fastighets skriftliga godkännande.

Tjänande fastighet medger att härskande fastighet får ta väg på den belastade fastigheten för att komma till servitutsområdet.

3. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt när det tecknats av härskande och tjänande fastighetsägare.



4. ERSÄTTNING

Ingen ersättning ska utgå.

5. ÅTERSTÄLLANDE

Ägaren av den härskande fastigheten ska återställa marken på den tjänande fastigheten i möjligaste mån till det skick den var i innan arbetet påbörjades.

6. INSKRIVNING

Detta servitutsavtal får inskrivas i fastighetsregistret.

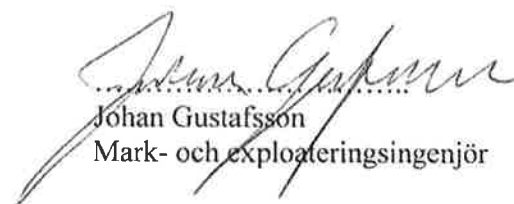
7. LEDNINGSRÄTT

Omvandlas denna servitutsrättighet till ledningsrätt ska ingen ersättning utgå.

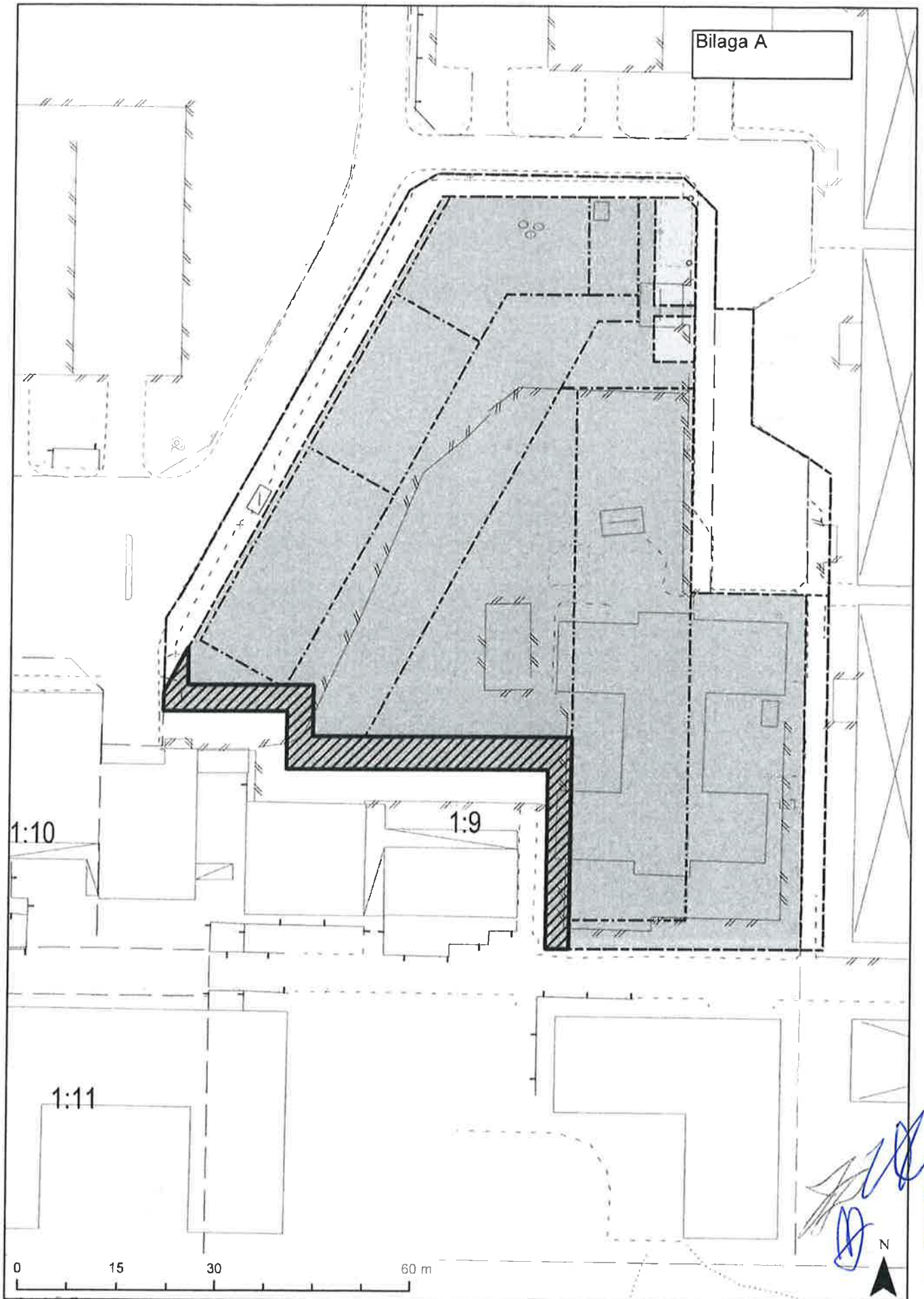
Mölnlycke 2019-10-09
För Härryda Råda 1:9


Johan Gustafsson
Mark- och exploateringsingenjör

Mölnlycke 2019-10-09
För Härryda Hulebäck 1:583


Johan Gustafsson
Mark- och exploateringsingenjör







§ 331

Dnr 2019KS631

Marköverlåtelseavtal inom detaljplan för äldreboende och bostäder i Säteriet

Sektorn för samhällsbyggnad har upprättat förslag till marköverlåtelseavtal mellan Mölnlycke Vårdboende AB och Härryda kommun. Markförsäljningen är en verkställighet för att genomföra köp av platser på äldreboende som reglerats i ett upphandlingsdokument med ärendenummer 2017KS224. I upphandlingsdokumentet återopades extern kapacitet i form av att anlita en extern byggherre. Eirhem AB prövades enligt kraven i upphandlingen och godkändes.

Markförsäljningen sker till Mölnlycke Vårdboende AB som är ett dotterbolag till Eirhem AB. MTA Trollängen Holdning AB går i borgen för Mölnlycke Vårdboende AB:s åtagande i marköverlåtelseavtalet. MTA Trollängen Holdning AB är moderbolaget till Eirhem AB.

Köpekontraktet innebär att kommunen säljer ca 6 800 kvm av den kommunala fastigheten Härryda Råda 1:9 till Mölnlycke Vårdboende AB. Mölnlycke Vårdboende AB ska bebygga marken med ca 4 359 kvm BTA för äldreboende och ca 5 000 kvm BTA för bostadsändamål. Köpeskillingen är 9 359 000 kronor. Tilläggsköpeskillning ska utgå vid omvandling från hyresrätt till bostadsrätt samt om marken bebyggs med fler än 9 359 kvm BTA.

Köpekontraktet är endast giltigt om förslag till ny detaljplan för del av Råda 1:9 m.fl. Äldreboende och bostäder i Säteriet antas av kommunstyrelsen genom beslut som får laga kraft.

Marken säljs till marknadspris enligt externt värdeutlåtande.

Från sektorn för samhällsbyggnad föreligger skrivelse daterad den 9 oktober 2019.

Kommunstyrelsens behandling**Yrkanden**

Per Vorberg (M) yrkar med instämmande av Håkan Eriksson (KD) att kommunstyrelsen godkänner marköverlåtelseavtal mellan Härryda kommun och Mölnlycke Vårdboende AB enligt föreliggande förslag, samt att kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och bostadschef att underteckna köpekontraktet och övriga till försäljningen tillhörande handlingar.

Patrik Linde (S) yrkar att kommunstyrelsen avslår marköverlåtelseavtal mellan Härryda kommun och Mölnlycke Vårdboende AB.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2019-11-21

Propositionsordning

Ordföranden redovisar att han kommer att ställa proposition på Per Vorbergs och Patrik Lindes yrkanden.

Kommunstyrelsen godkänner redovisad propositionsordning.

Proposition

Efter ställd proposition på Per Vorbergs och Patrik Lindes yrkanden finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Votering begäres. Följande voteringsproposition godkännes. Den som bifaller Per Vorbergs yrkande röstar Ja. Den som bifaller Patrik Lindes yrkande röstar Nej. Voteringen utfaller så att 10 ledamöter röstar Ja och 3 röstar Nej. Bilaga 4 voteringslista.

Kommunstyrelsen har således beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Beslut

Kommunstyrelsen godkänner marköverlåtelseavtal mellan Härryda kommun och Mölnlycke Vårdboende AB enligt föreliggande förslag.

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och bostadschef att underteckna köpekontraktet och övriga till försäljningen tillhörande handlingar.

Mot beslutet reserverar sig Patrik Linde (S), Ulla-Karin Johansson (S) och Robert Langholz (S).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2019-11-21

Voteringslista: § 331

Ärende: Marköverlåtelseavtal inom detaljplan för äldreboende och bostäder i Säteriet,
2019KS631

Bilaga 4. Voteringslista

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
David Dinsdale (L), vice ordförande	X		
Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande		X	
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Mikael Johannison (M), ledamot	X		
Ronny Sjöberg (C), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot		X	
Robert Langholz (S), ledamot		X	
Roland Jonsson (MP), ledamot	X		
Boris Leimar (SD), ersättare	X		
Resultat	10	3	0

**Skrivelse angående klausul 3.1 i Marköverlåtelseavtal nr 90-2019**

Ärende: Framflyttning av tidpunkt för gjuten bottenplatta för bostadsbebyggelse enligt Klausul 3.1

Till: Adam Bove: enhetschef mark och exploatering, Härryda kommun.

Med hänvisning till klausul 3.1 i vårt marköverlåtelseavtal (nr 90-2019) önskar vi, Råda Säterilyckan AB genom Midhem Projektutveckling AB, att framföra en formell begäran om framflyttning av tidpunkt för grundläggning, gjuten bottenplatta, för bostadsbebyggelse om total minst 5000 kvm ljus BTA utförs inom Bostadsområdet senast 3 år efter tillträdesdagen.

Bakgrund:

Vårt systerbolag, Eirhem AB, i samarbete med Attendo, vann en upphandling för äldreboendet (SÄBO) i Säteriet den 5 mars 2018. Planarbetet för SÄBO-tomten och angränsande tomt (1:161) utfördes tillsammans med kommunen under 2018-2019, där vi som exploatörer stod för kostnaderna. Ett marköverlåtelseavtal tecknades den 8 januari 2020, och vi tillträdde tomten Härryda råda 1:161 den 1 september 2020.

Byggandet av SÄBO påbörjades parallellt och fortsatte i cirka 18 månader. Vår projektering av bostäder på Råda 1:161, med planer på cirka 120 lägenheter och 90 underjordiska parkeringsplatser, påbörjades 2019. Dock resulterade det efterföljande anbudsförfarandet i oförutsett höga kostnader, särskilt för sprängning och konstruktion av källare samt parkeringsgarage, vilket ledde till en negativ ekonomisk kalkyl.

En marknadsundersökning visade även att det fanns en ökad efterfrågan på större lägenheter. Därför reviderade vi projektet till 55 större lägenheter, ett mindre parkeringsgarage och ytterligare markparkeringar. Projekteringen blev färdigställd våren 2022, med en försäljningsstart planerad till andra kvartalet samma år. Dock ledde det pågående invasionskriget i Ukraina och den efterföljande marknadsinstabiliteten till betydande prisökningar på byggmaterial och en generell osäkerhet på bostadsmarknaden. Detta medförde att vi beslutade att pausa försäljningsstarten.



Ytterligare komplikationer uppstod när räntorna började stiga och bankerna blev ovilliga att finansiera projektet utan förhandsavtal för 80% av lägenheterna. I detta skede låg bostadsmarknaden i stiltje.

Nuvarande Situation och Framtidsutsikter:

Vi på Midhem Projektutveckling är fast beslutna att genomföra projektet. Vi har valt att avstå från att gjuta en bottenplatta för att minimera miljöpåverkan i händelse av att projektet inte skulle kunna fortskrida som planerat. Vi anser att tomten, i dess nuvarande tillstånd, utgör en naturlig del av Säteriet.

Vi ser Projektet BRF Äppelgården som fortsatt attraktivt, och vi planerar att påbörja försäljningen så snart marknaden tillåter. För närvarande marknadsför vi projektet via Hemnet och sociala medier för att bygga en kundbas.

Vår webbplats, www.brfappelgarden.com, ger ytterligare information om projektet.

Begäran om Uppskov:

Med hänvisning till ovanstående utmaningar och osäkra marknadsförhållanden, önskar vi att tidpunkten för grundläggning, gjuten bottenplatta, enligt klausul 3.1 skjuts upp till 31/12 - 2026. Vi har i Halmstad kommun fått ett liknande uppskov i projektet Ranagård där politikerna har tagit ett beslut om att skjuta upp byggstart och tillträdet fram till sommaren 2026.

Vi är övertygade om att förutsättningarna för projektet kommer att förbättras avsevärt fram till den föreslagna tiden.

Vi ser fram emot ett positivt besked från er sida och är redo att diskutera eventuella ytterligare detaljer eller frågor som kan uppkomma.

Med vänliga hälsningar,
Henrik Svantesson
VD
Midhem projektutveckling