

8.

KS § 209

Dnr. KS 2012/126-214

Utdrag: akten, KF

Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira**Ärende**

Kommunstyrelsen beslutade 2008-09-03 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Wira. Området redovisas i Översiktsplan 2006 som utredningsområde för bebyggelse. Ett programförslag har varit på samråd under tiden 14 juni 2010 - 10 september 2010. Synpunkter från samrådet har sammanställts och kommenteras i samrådsredogörelse 1 daterad 2012-06-04.

Tidigare beredning

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2012-09-26, § 200.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande 2012-09-13.
- Kommunfullmäktige har behandlat ärendet 2012-09-03, § 130, återremitterades.

Jäv

Johan Boström (M) anmäler jäv och lämnar lokalen. Kenneth Netterström (M) ersätter Johan Boström (M) under detta ärende.

Yrkanden

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag innebärande att program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira godkänns. Ann-Christine Furustrand (S) yrkar avslag till föreslaget program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira samt att ett nytt planförslag tas fram endast gällande Roslags-Kulla och Wira. Michael Solander (MP) och Stefan Cronberg (RP) yrkar avslag.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande eller enligt Ann-Christine Furustrands (S), Michael Solanders (MP) och Stefan Cronbergs (RP) yrkande om avslag och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt beslutsförslaget.

Votering

Votering begärs och ska verkställas. Ordföranden redogör för propositionsordningen. Den som bifaller beslutsförslaget röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Voteringen utfaller enligt bilagd voteringslista med 9 ja-röster, 5 nej-röster och 1 avstår.

Forts.



Forts. KS § 209

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira godkänns.

Reservation

Michael Solander (MP) lämnar en skriftlig reservation

Miljöpartiet reserverar sig mot beslutet men hänvisning till att denna exploatering skulle ske i strid med RUFSS och kommunens styrdokument som tex. Översiktsplan, Vision 2020 samt miljömål.

Dessutom har vi natur och kulturvärden att försvara.

Men framförallt står förslaget i strid med principen om långsiktig hållbar bebyggelseutveckling.

Michael Solander (MP)

Stefan Cronberg(RP) reserverar sig till förmån för sitt avslagsyrkande

Den enda rimliga exploatering som skulle kunnat ske är på gamla sågområdet, ngt som dåvarande Östanå Fideikommissbolag uttalade önskemål om under sent 80- och 90-tal. Men mot bakgrund av den trafikinfarkt som idag råder genom Åkersberga på morgnar såväl som på sena eftermiddagar motsätter sig Roslagspartiet all nyexploatering öster och norr om Åkersbergatunneln intill dess kommunen tillsammans med Vägverket kommit fram till en framtida förbifart Åkersberga. Ett steg på vägen i avvaktan på den lösningen är att snabbt bygga en modern trafikplats vid Söralidskorset/276:an.

Stefan Cronberg (RP)

Särskilt yttrande

Socialdemokraterna lämnar ett särskilt yttrande

Fokus av utbyggnad av nya bostadsområden bör inom den närmaste framtiden i första hand koncentreras till söder om Åkersberga och längs Roslagsbanan.

Nybyggnation norr om Åkersberga och framförallt i ytterområden av kommunen som i t.ex. Östanå bör anstå i tid fram tills Österåkers kommun löst de trafikproblem som finns bland annat vad gäller genomfarten av Åkersberga och dess tillfartsvägar med köproblem framförallt i rusningstrafik morgnar och kvällar samt en del helger.

Att bebygga Österåker i alla vädersträck såväl nära kommunens centrum som i ytterområden samtidigt utan att ta ansvar för att lösa de trafikproblem som finns redan idag ser vi sannolikt ytterligare spår på trafikproblemen. Därför har jag idag föreslagit att planprogrammets del för Östanå avslås och att ett nytt planprogram omfattande redan befintlig bebyggt område Roslags-Kulla och Wira tas fram.

Ann-Christine Furustrand (S)

Forts.

Forts. KS § 209

Christina Funhammar (M) lämnar ett särskilt yttrande

Programförslaget är en överexploatering av Kulturmiljön inom områdena. Att en förutsättning för att skapa förutsättningar för en va-utbyggnad skall inte ske på bekostnad av en överexploatering i kultur känsliga områden, vilket då kommer förstöra värdefull kulturmiljö för all framtid.

Vissa delar av förslaget är bra med helheten i ett så omfattande program i känslig miljö gör att ett antagande i sin helhet blir bekymmersamt.

Det synes även som man vill förflytta stad till landsbygd, vilket inte torde vara förenligt med människor som lever och verkar inom dessa områden.

Att befolkningen gärna ser tillväxt är helt klart, men inte med ett underutvecklat vägnät som redan idag är hårt belastat och inte heller överexploaterade boenden inom komprimerade markområden. Det är många punkter som inte är genomlysta och som bör finnas med redan i programmet och inte hänskjutas till detaljplan, vilket även framgår av remissinlägg.

Christina Funhammar (M)

Ersättaryttrande

Bo Edlén (V) meddelade att om (V) hade haft rösträtt hade (V) yrkat på avslag samt instämt i (S) särskilda yttrande.

VOTERINGSLISTA KS 2012-10-08, § 209
KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2010-2014)

Parti	LEDAMÖTER Namn	Tjänst- görande	J	N	A
M	Johan Boström	-			
M	Eliza Roszkowska-Öberg	-			
M	Hampe Klein	X	J		
M	Conny Söderström	X	J		
FP	Elisabeth Gunnars 1:e vice ordf	X	J		
FP	Pablo Garay	X	J		
C	Björn Pålhammar	X	J		
KD	Mikael Ottosson	X	J		
ÖP	Rolf Granström	X	J		
S	Ann-Christine Furustrand 2:e vice ordf	X		N	
S	Anas Abdullah	X		N	
S	Marie Ende	X		N	
RP	Stefan Cronberg	X		N	
MP	Michael Solander	X		N	
M	Michaela Fletcher Sjöman, ordförande	X	J		
	ERSÄTTARE				
M	Christina Funhammar	X			A
M	Kenneth Netterström	X	J		
M	Jeanette Widén	-			
FP	Fredrik Pahlberg	-			
S	Hans Johansson	-			
RP	Roger Johansson	-			
V	Bo Edlén	-			
	Resultat		9	5	1

MPS

ACT

2012-09-13 Dnr KS 2012/126-214

Till kommunstyrelsen

Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta:

1. Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira **godkänns**.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2008-09-03 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Wira. Området redovisas i Översiktsplan 2006 som utredningsområde för bebyggelse. Ett programförslag har varit på samråd under tiden 14 juni 2010 – 10 september 2010. Synpunkter från samrådet har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 1 daterad 2012-06-04.

Vid behandling av programmets godkännande i kommunfullmäktige 2012-09-03 återremitterades ärendet.

Förvaltningens slutsatser


Programmet är ett långsiktigt strategiskt dokument som kan ligga till grund för mark- och vattenanvändningen i området på både kort och lång sikt och för detaljplaneläggningen. Programmet ska skapa beredskap för att kunna balansera bevarande av omistliga värden och tryck på utveckling, ge förutsättningar för att lösa dagens problem med vatten och avlopp samt att skapa förutsättningar för boende, näringsliv, service och turism.

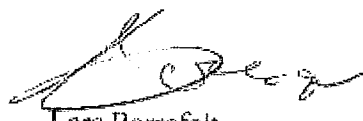
Ändringar i programmet har skett efter samrådet, vilka redovisas i samrådsredogörelsen. Förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan för delar inom programområdet. En behovsbedömning och preliminär avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningar för kommande detaljplaner har gjorts.

De frågeställningar som redovisas i återremissen har behandlats i ett PM.

Bilagor

Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira, beslutshandling juni 2012, rev aug 2012 med bilaga juni 2012, samrådsredogörelse 1, 2012-06-04 samt PM 2012-09-20.


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef


Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

PM angående återremiss av planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Wira

Rubricerade planprogram återremitterades vid kommunfullmäktiges sammanträde 2012-09-03, KF § 130, för komplettering med hänsyn till fyra specifika frågor. Detta PM belyser dessa frågeställningar.

Bakgrund

Planprogrammet utgör en fördjupning av ställningstaganden i översiktsplanen, ÖP 2006, där en kompletterande samhällsutbyggnad föreslogs för Östanå, Roslags-Kulla och Wira. Den tillkommande bebyggelsen syftar bl.a. till att säkra och förstärka underlaget för kollektivtrafik och annan allmän service i kommunens norra delar.

Vidare är en kompletterande bebyggelse en förutsättning för att skapa rimliga ekonomiska förutsättningar för en angelägen VA-utbyggnad i området. De VA-sanitära problemen har under lång tid varit stora bl.a. i Wira. Principerna för VA-strukturen i området med en etappvis utbyggnad av renvatten och spillvattenhantering redovisades i kommunens VA-strategi som godkändes av KF, 2007-11-05. VA-utbyggnaden har påbörjats i och med utbyggnad av avlopp i Wira med anslutning till befintligt reningsverk i Roslags-Kulla. Detaljplan för nytt reningsverk invid Grönborgsvägen har antagits av kommunstyrelsen 2012-09-10, KS § 190. Vidare pågår utbyggnad av renvattenledning från Skärgårdsstad till Östanå och Ljusterö i enlighet med VA-strategin. Ledningen beräknas kunna anslutas till Roslags-Kulla och Wira under 2014.

Frågeställningarna

1. Konsekvenserna av ökad biltrafik på väg 276

Fråga:

Konsekvenserna av ökad biltrafik vad gäller effekterna på såväl väg 276, köbildning, buller etc., som hur behoven av infartsparkering samt kollektiva färdmedel kan tillgodoses. Detta bör utredas och bifogas programförslaget.

Svar:

Trafiken på väg 276 uppgår fn till ca 5000 fordon per årsmedeldygn väster om Roslags-Kulla och ca 20 000-22 000 fordon i centrala Åkersberga. År 2030 beräknas trafiken ha ökat till ca 7000 fordon respektive 31 000 - 34 000 fordon baserat på en prognostiserad generell trafikökning på 2,5 % per år. Kommunens trafikplan redovisar ca 32 000 fordon i prognos 2030 på väg 276 väster om Åkersberga centrum.

I programmet redovisas en samlad tillkommande bebyggelse på ca 300-400 bostäder på lång sikt. Den tillkommande bebyggelsen kan uppskattas medföra max 1200-1800 fordonsrörelser per dygn. Av dessa bedöms ca 600 - 800 fordonsrörelser passera Åkersberga mot regionens centrala delar. Tillskottet i Åkersberga av ny bebyggelse i Östanå, Roslags-Kulla och Wira bedöms vara av mindre betydelse i förhållande till den totala trafiken i och genom Åkersberga. De stora trafikströmmarna lokalt är helg- och sommartrafiken medan tillskottet från ny bebyggelse främst påverkar vardagstrafiken vilken inte är lika ansträngd. Trafikökningen lokalt kring planområdet bedöms inte medföra några belastningsproblem.

Programområdet har idag kollektivtrafikförbindelse mot Ljusterö, Norrtälje, Riala, Åkersberga och Danderyds sjukhus. Föreslagna bebyggelseområden ligger i huvudsak inom 400 meter från busshållplats, vilket är mycket god standard enligt SL:s riktlinjer. Övrig bebyggelse ligger inom 900 meters gångavstånd vilket är fullt acceptabelt enligt SL:s riktlinjer. Det råder idag ingen kapacitetsbrist i kollektivtrafiken och även resandet som den tillkommande bebyggelsen genererar kommer att kunna hanteras i befintlig kollektivtrafik. En kompletterad bebyggelse i programområdet, liksom på Ljusterö, är en viktig förutsättning för en förbättrad kollektivtrafik.

I planprogrammet föreslås förbättrade infartsparkeringar kunna anordnas dels i Roslags-Kulla dels vid Östanå färjeläge. Placering, utformning och genomförande beslutas i samband med detaljplanelägningen.

Kommunens senaste bullerberäkningar för vägnätet (2003) redovisar inga bebyggelseområden där bullernivåerna överstiger gällande riktvärden. Den beräknade trafikökningen, orsakad av en generell tillväxt liksom av föreslagna bebyggelse, bedöms inte heller medföra att riktvärdena överskrids. I programmet föreslagna nybyggnadsområden är likaså placerade så att de inte kommer att utsättas för trafikbuller över riktvärdena.

2. Bebyggelse inom skyddsområde för vattentäkt

Fråga:

Effekten av att föreslagna bebyggelse ligger inom skyddsområde för befintlig vattentäkt bör utredas och bifogas programförslaget.

Svar:

Delar av föreslagna bebyggelseområden vid Roslags-Kulla ligger inom skyddsområde för befintlig vattentäkt i likhet med huvuddelen av befintlig bebyggelse i Roslags-Kulla och väg 276. Vattentäkten kommer att ersättas av renvattenledning från skärgårdsstad och därefter tjäna som reservvattentäkt. Skyddsområdet innebär inte förbud mot bebyggelsen utan endast restriktioner beträffande byggnadssätt, t.ex. grundläggning, samt förbud mot miljöfarlig verksamhet.

3. Roslagsvattens yttrande angående verksamhetsområde mm

Fråga:

Roslagsvatten anför att programområdet är stort vilket innebär en successiv utbyggnad av verksamhetsområdet vilket inte är ekonomiskt rimligt. Här måste programförslaget tydliggöras, och även ta med ett förtydligande från Roslagsvatten.

Svar:

Programförslaget har förtydligats i enlighet med Roslagsvattens önskemål innebärande att de olika bebyggelseområdenas anslutning till verksamhetsområdet skall prövas successivt i samband med detaljplanearbetet för respektive område.

4. Grönstruktur och miljöfrågor

Fråga:

Programförslaget kompletteras ur miljösynpunkt med hur gröna lungor ska kunna placeras i området, hur kultur- och naturvärden skall kunna bevaras, hur fastighetsnära sopsortering och lokalt omhändertagande av dagvatten ska beredas. Strandskyddet ska gälla och en fullständig Miljökonsekvensbeskrivning göras.


Svar:

Frågan om inverkan av en kompletterande bebyggelse på områdets natur- och kulturvärden har varit en central fråga i programarbetet. Det bör betonas att föreslagna kompletteringar av bebyggelse endast marginellt påverkar de stora och sammanhängande grönstrukturerna inom programområdet. Planprogrammet bygger på omfattande inventeringar och sammanställningar av tillgänglig information om områdets natur- och kulturvärden. Baserat på dessa har en översiktlig konsekvensbeskrivning genomförts och en preliminär behovsbedömning har gjorts som redovisar, vilka planområden som bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan och att därmed miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) upprättas i samband med detaljplaneläggningen.

Det är först sedan ett konkret planförslag upprättats som miljökonsekvenserna kan beskrivas och utvärderas.

Likaså är det tidigast i samband med detaljplanearbetet som frågor om lokalt omhändertagande av dagvatten eller sophantering kan beskrivas. Prövning av eventuellt upphävande av strandskydd är på samma sätt knutet till utformningen av en enskild detaljplan.

Svar 2 och 3 ovan har stämts av med Roslagsvatten.



Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

KF § 130

Dnr. KS 2012/126-214

Utdrag: akten, samhällsbyggnadsförvaltningen, Kommunstyrelsen

Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira**Ärende**

Kommunstyrelsen beslutade 2007-09-03, § 136 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Östanå, Roslags-Kulla och Wira.

Området redovisas i Översiktsplan 2006 som utredningsområde för bebyggelse. Ett programförslag har varit på samråd under tiden 14 juni 2010 – 10 september 2010. Synpunkter från samrådet har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 1 daterad 2012-06-04.

Beredning

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2012-08-13, § 158
- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-05-11, reviderat 2012-06-04.

Jäv

Kommunfullmäktiges 1:e vice ordförande Johan Boström (M) anmäler jäv och deltar ej i handläggning eller beslut av ärendet. Bror Jansson (M) tjänstgör i dennes ställe. Justerare av denna paragraf är Kenneth Netterström (M).

Yrkanden

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens beslutsförslag innebärande:
Program för Östanå, Roslags-Kulla och Wira godkänns

Kommunalrådet Ann-Christine Furustrand (S) yrkar i första hand på återremiss av ärendet och i andra hand på avslag av den del i ärendet som avser planprogram för Östanå med följande motivering:

Återremiss då programförslaget bör kompletteras med följande åtgärder innan programförslaget kan godkännas:

1. *Konsekvenser av ökad biltrafik vad gäller effekterna på så väl väg 276, köbildning, buller etc., som hur behoven av infartsparkering, samt kollektiva färdmedel kan tillgodoses. Detta bör utredas och bifogas programförslaget.*
2. *Effekten av att föreslagen bebyggelse ligger inom skyddsområde för befintlig vattentäkt bör utredas och bifogas programförslaget.*

Forts. nästa sida

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Forts. KF § 130

3. *Roslagsvatten anför att programområdet är stort vilket innebär en successiv utbyggnad av verksamhetsområdet vilket inte är ekonomiskt rimligt. Här måste programförslaget tydliggöras, och även ta med ett förtydligande från Roslagsvatten.*
4. *Programförslaget kompletteras ur miljösynpunkt med hur gröna lungor ska kunna placeras i området, hur kultur- och naturvärden skall kunna besvaras, hur fastighetsnära sopsortering och lokalt omhändertagande av dagvatten ska beredas. Strandskyddet skall gälla och en fullständig Miljökonsekvensbeskrivning göras.*

Klas-Göran Wändesjö (S) biträder Ann-Christine Furustrands (S) yrkande om återremiss av ärendet.

Björn Molin (RP) yrkar i första hand på avslag av Kommunstyrelsens beslutsförslag, i andra hand på återremiss av ärendet.

Francisco Contreras (V) yrkar i första hand på avslag av Kommunstyrelsens beslutsförslag, i andra hand på återremiss av ärendet.

Michael Solander (MP) yrkar i första hand på återremiss av ärendet, i andra hand på avslag av Kommunstyrelsens beslutsförslag.

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar avslag på Ann-Christine Furustrands (S) med fleras yrkande om återremiss.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på Ann-Christine Furustrands (S) med fleras yrkande om återremiss av ärendet mot Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande om avslag på återremiss och finner att Kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Votering begärs och genomförs med ja-röst för att avgöra ärendet idag och nej-röst för återremiss av ärendet.

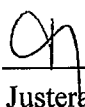
Omröstning och resultat

Omröstningen utfaller med 30 ja-röster, 20 nej-röster och 1 avstår. Kommunfullmäktige har således beslutat återremittera ärendet.

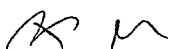
Kommunfullmäktiges beslut

Ärendet återremitteras med motivering angiven av ledamöterna för (S)

Bilaga 130/2012 Omröstningslista



Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

KOMMUNFULLMÄKTIGE I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KF 6/2012

2012 09 03

Bilaga 130/2012

Mandatfördelning M:18, S:10, FP:7, C:2, KD:2, ÖP:2, RP:5, V:1, MP:4

Parti	Ledamöter											
	Namn	Närvar	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst
M	Michaela Fletcher Sjöman	X		X								
M	Eliza Roszkowska Öberg	X		X								
M	Helena Jungenstam		Mary X Jensen (M)	X								
M	Conny Söderström	X		X								
M	Anneli Undén	X		X								
M	Kenneth Netterström	X		X								
M	Pär Lindfors	X		X								
M	Christina Funhammar	X				X						
M	Hampe Klein	X		X								
M	Stellan Bennich	X		X								
M	Lotta Holmgren	X		X								
M	LiseLotteTenseliusBillborn	X		X								
M	Angelica TallinOlausson		Mats Højbrandt (M)	X								
M	Peter Rönnlund		Lars Brunberg (M)	X								
M	Ulf Ellnebrant	X		X								
M	Mats Beiming	X		X								
FP	Elisabeth Gunnars	X		X								
FP	Moa Bäckström	X		X								
FP	Ritva Elg	X		X								
FP	Pablo Garay		Mathis Lindow (FP)	X								
FP	Lars Österlind	X		X								
FP	Bengt Svensson	X		X								
FP	Fredrik Pahlberg		Sven Hugosson (FP)	X								
C	Björn Påhammar	X		X								
C	Marie Louise Brännfors	X		X								
KD	Mikael Ottosson	X		X								
KD	Arne Ekstrand	X		X								
ÖP	Rolf Granström	X		X								
ÖP	Lennart Berneklint	X		X								
S	Ann-Christin Furustrand	X			X							
S	Björn Sundman		Kristina Noring (S)		X							
S	Rosita Olsson-Palmberg	X			X							
S	Bror Segerlund	X			X							
S	Monica Lindgren	X			X							
S	Klas-Göran Wändesjö	X			X							
S	Leif Pettersson	X			X							
S	Marie Ende	X			X							
S	Anas Abdullah	X			X							
RP	Björn Molin	X			X							
RP	Marie Wengse		Claes Robell (RP)		X							
RP	Sven Ragnelid	X			X							
RP	Björn Rapp	X			X							
RP	Roger Johansson	X			X							
V	Francisco Contreras	X			X							
MP	Sara Kjernholm	X			X							
MP	Michael Solander	X			X							
MP	Monique Stalås Hörnsten	X			X							
MP	Lars Graf	X			X							
S	Margareta Olin	X			X							
M	Johan Boström		Bror Jansson (M)	X								
M	Ingela Gardner Sundström	X		X								
	RESULTAT			30	20	1						

9

KS § 213

Dnr. KS 2012/0317-214

Utdrag: akten, KF

Markanvisningar och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden**Ärende**

En detaljplan för Östra kanalstaden har tagits fram och omfattar en utbyggnad av ca 320 bostäder och lokaler samt anläggandet av en kajpromenad och bryggor längs kanalen. Detaljplanen vann laga kraft 2012-02-03. Kommunen är ensam markägare inom planområdet.

Ett förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal har framtagits med JM AB som exploatör. Avtalet omfattar hela detaljplaneområdet Östra kanalstaden men är upplagt så att exploatören förvärvar marken och bygger ut området i 4 etapper.

Tidigare beredning

- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande 2012-10-02.
- Kommunfullmäktige har behandlat ärendet 2012-10-01, återremitterades.
- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2012-09-10, § 187.

Yrkanden

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till samhällsbyggnadsförvaltningens förslag innebärande att förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra Kanalstaden godkänns.

Ann-Christine Furustrand (S), Stefan Cronberg (RP) och Michael Solander yrkar avslag.

Propositionsordning

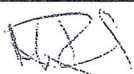
Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande eller enligt Ann-Christine Furustrands (S), Michael Solander (MP) och Stefan Cronbergs (RP) avslagsyrkande och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande.

Votering

Votering begärs och ska verkställas. Ordföranden redogör för propositionsordningen. Den som bifaller beslutsförslaget röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Voteringen utfaller enligt bilagd voteringslista med 10 ja-röster och 5 nej-röster.

Forts.



Forts. KS § 213

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden godkänns.

Reservation

Michael Solander (MP) lämnar en reservation

Miljöpartiet reserverar sig mot förslaget av två skäl.

Vi anser att kommunen borde ha använt sig av en oberoende/annan värderare vid det andra värderingstillfället för att få en s.k. "second opinion".

Dessutom anser vi att fler entreprenörer skulle fått chansen då man inte kommit fram till något särskilt skäl till att just JM skulle få detta uppdrag.

Michael Solander (MP)

Stefan Cronberg (RP) lämnar en reservation

Med hänsyn till vad som här redovisas reserverar jag mig mot beslutet att Österåkers kommun skall teckna mark- och exploateringsavtal med JM Bygg avseende Östra Kanalstaden.

Enligt värdering utförd 2011 av Forum Fastighetsekonomi AB beställd av Österåkers kommun reviderad 2012-09-03, av samma företag, så framkommer följande

BTA = Bruttoarea

Area av våningsplan, begränsad av omslutande väggars utsida.

BOA = Boyta eller Boarea

BOA är den yta i ett hus som är användningsbar för boende.

Boytan utgör tillsammans med biutor (biareor) byggnadens totalyta (BTA)

Kommun	År	Analysvärde kvm BTA	Övr
Vallentuna	2008	2.500:-	
Märsta	2010	3.000:-	
Sigtuna	2009	3.000:-	
Sigtuna	2009	3.400:-	Bostadsrätter
Sigtuna	2009	1.000:-	Hyresrätter
Sigtuna	2007	1.200:-	
Upplands Väsby	2008	1.200:-	
Ekerö	2008	3.000:-	
Järfälla	2008	2.700:-	70% BR, 30% radhus
Järfälla	2007	2.800:-	
Sollentuna	2010	3.300:-	
Täby	2011	5.000:- - 8.000:-	

Forts.

Forts. KS § 213

Snittpris kvm BTA 2.000:- - 3.500:-

Marknadsvärde år 2011, kvm BTA 3.500:- - 4.000:-

När Roslagspartiet kollade vad man betalar för byggrätterna i Stockholm ligger man på 4.000:- till 11.000:-/ kvm BTA! Det sistnämnda är naturligtvis i unika lägen såsom Bromma.

Det finns oräkneligt antal sätt att värdera fastigheter och mark. När det gäller mark för produktion av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter är det vanligast att man betalar för antalet kvm BTA byggrätt. Eftersom exploatören producerar husen för att tjäna pengar betalar han för marken i proportion till byggrättens storlek.

Ex.

På en fastighet om 25.000 kvm tillåter detaljplanen byggnation om 1.000 kvm BTA. Låt oss säga att priset per kvm BTA byggrätt är 2.000:-.

Priset för marken blir då 2.000.000:-.

Om detaljplanen istället tillåter byggnation av 10.000 kvm BTA och priset per kvm BTA byggrätt är 2.000:- per kvm BTA blir priset för marken 20.000.000:- osv.

Om extraordinära kostnader är förknippade med byggnationen, ex pålning, markförstärkning mm, dras kostnaden i allmänhet av för dessa från det kalkylerade priset.

Tittar man på den tänkta Kanalstadsaffären ser det ut så här:

<i>Köpeskilling</i>	<i>35.500.000:-</i>
<i>Kvm BTA</i>	<i>31.200</i>
<i>Pris Kvm BTA</i>	<i>1.138:-</i>

Höjer man kvm-priset till 2.000:- blir det så här:

<i>Köpeskilling</i>	<i>62.400.000:-</i>
<i>Kvm BTA</i>	<i>31.200</i>
<i>Pris Kvm BTA</i>	<i>2.000:-</i>

eller

Höjer man kvm-priset till 4.000:- blir det så här:

<i>Köpeskilling</i>	<i>124.800.000:-</i>
<i>Kvm BTA</i>	<i>31.200</i>
<i>Pris Kvm BTA</i>	<i>4.000:-</i>

Forts.

Forts. KS § 213

Den värdering som kommunen lät göra 2011 slutar med följande resultat:

<i>Byggrättsvärde</i>	<i>109.200.000</i>
<i>Kostnader</i>	<i>- 80.300.000</i>
<i>Justering för väntetid ca 15%</i>	<i>- 4.300.000</i>
<i>Justering för risk</i>	<i>- 2.500.000</i>
<i>Summa</i>	<i>22.100.000</i>

Kommentar till värderingen

"Syftet med värderingen är att bedöma vilken ersättning som skall utgå vid marköverföring genom fastighetsreglering av mark mellan Österåkers kommun och Armada Fastighets AB."

Värderingsinstitutet Forum har uppenbart missförstått sitt uppdrag och gjort en sammanlagd värdering av både kommunens och Armadas fastigheter som om fastighetsregleringen redan var utförd vid värderingstillfället.

Värderingsföretaget har värderat markområdet till 109.200.000:- kronor, dvs 3.500:- kronor per kvm BTA vilket torde vara i underkant. Med tanke på det unika läget och förbindelsen med skärgården genom Åkers Kanal bör värdet ligga på minst ca 4.500:- per kvm BTA, dvs 149.400.000:- kronor.

Värderingsföretaget har redovisat kostnaderna för pålning, markförstärkning, gator, väntetid och risk etc till en summa om 87.100.000:-.

Det åligger inte värderingsföretaget att beräkna exploatörens kostnader. Har man dessutom inte genom anbudsförfarande fått den prisbild som redovisats bör den lämnas utan hänsyn. Med tanke på beloppets storlek bör anbud från minst tre anbudsgivare ha begärts.

Värderingsföretaget skall enbart redovisa markvärdet för området. Det är entreprenörernas uppgift att själva beräkna kostnadsbilden baserat på entreprenadavtal och den egna kapaciteten som kan skilja sig markant från företag till företag. Efter beräkning av de aktuella kostnaderna kan entreprenörerna dra dessa från summa byggrätt och därefter lägga bud på fastigheten.

Markförhållandena är desamma för Klappbryggan som för Östra Kanalstaden varför det vore enkelt att översätta Klappbryggans markkostnader till Kanalstadens och därmed få en relevant prisbild för dessa.

För att undvika ytterligare fördröjningar i ärendet anser jag att kommunen skall ta in tre opartiska värderingsinstitut som utför var sin värdering av markområdet utan att lägga sig i de eventuella kostnader som en entreprenör eller gå ut i ett öppet anbudsförfarande.

Forts.

Forts. KS § 213

Forum för Fastighetsekonomi AB bör inte vara ett av de tre värderingsinstitutet eftersom det redan gjort sin värdering.

Stefan Cronberg (RP)

Särskilt yttrande

Socialdemokraterna lämnar ett yttrande

Föreliggande förslag till markanvisning och exploateringsavtal för Östra Kanalstaden har tagits fram med JM AB som exploatör.

Vi socialdemokrater har hela tiden framfört att vi anser att fler byggföretag borde ha fått samma goda chans att vara med och få visa sitt intresse som JM fått. Av den anledningen yrkar vi avslag på liggande förslag.

Åter igen framför vi att en andra värdering borde ha skett av ett annat företag, inte som nu samma.

Ann-Christine Furustrand (S)

Protokollsanteckning

Till protokollet bifogas PM angående återremiss av markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden

Michaela Fletcher Sjöman (M)

Ersättaryttrande

Bo Edlén (V) meddelade att om (V) hade haft rösträtt hade (V) yrkat på avslag samt instämt i (S) särskilda yttrande.

VOTERINGSLISTA KS 2012-09-10, § 213
KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2010-2014)

Parti	LEDAMÖTER Namn	Tjänst- görande	J	N	A
M	Johan Boström	X	J		
M	Eliza Roszkowska-Öberg	-			
M	Hampe Klein	X	J		
M	Conny Söderström	X	J		
FP	Elisabeth Gunnars 1:e vice ordf	X	J		
FP	Pablo Garay	X	J		
C	Björn Pålhammar	X	J		
KD	Mikael Ottosson	X	J		
ÖP	Rolf Granström	X	J		
S	Ann-Christine Furustrand 2:e vice ordf	X		N	
S	Anas Abdullah	X		N	
S	Marie Ende	X		N	
RP	Stefan Cronberg	X		N	
MP	Michael Solander	X		N	
M	Michaela Fletcher Sjöman, ordförande	X	J		
	ERSÄTTARE				
M	Christina Funhammar	X	J		
M	Kenneth Netterström	-			
M	Jeanette Widén	-			
FP	Fredrik Pahlberg	-			
S	Hans Johansson	-			
RP	Roger Johansson	-			
V	Bo Edlén	-			
	Resultat		10	5	

(Handwritten mark)

ACT

PM angående återremiss av markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden

Markanvisnings- och exploateringsavtalet för Östra kanalstaden återremitterades vid kommunfullmäktiges sammanträde 2012-10-01. Motiveringen i yrkandet från Roslagspartiet och Miljöpartiet var att tre opartiska värderingsinstitut skulle utföra var sin värdering av markområdet utan att lägga sig i de eventuella kostnader som en entreprenör eller gå ut i ett öppet anbudsförfarande.

EU:s statsstödsregler gäller vid markförsäljning och innebär att det inte är tillåtet med stöd från kommuner som kan anses vara konkurrensbegränsande. EU-kommissionen har i ett meddelande (97/C 209/03) utarbetat en vägledning för hur överlåtelse av mark och byggnader bör ske. Det finns tre alternativa sätt varav kommunen har valt formen med överlåtelse utan anbudsförfarande. Man anger vidare att ett sådant förfarande bör föregås av en eller flera oberoende expertvärderingar. Det finns också närmare riktlinjer för hur detta ska gå till bl.a. med krav på värderingsmannen, felmarginaler m.m., se bilaga 1.

För att genomföra en värdering finns det ett i konkurrens upphandlat avropsavtal (2011-53 Avrop 2012-H). Avtalet är tecknat mellan Österåkers kommun och Forum Fastighetsekonomi AB. Avtalet medger inte att kommunen anlitar annan värderingsfirma än den i det ovan nämnda, även om värderingen omfattar samma objekt som Forum Fastighetsekonomi AB värderat tidigare.

Bilagor

Bilaga 1. Sveriges kommuner och landstings nyhetsblad nr. 2007:2 samt Europeiska kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

Bilaga 2. Avropsavtal mellan Österåkers kommun och Forum Fastighetsekonomi AB.



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef

Kommunal fastighetsförsäljning föremål för granskning av EG-rätten!

Europeiska kommissionen slår fast att ett formellt granskningsförfarande kommer att genomföras gentemot en svensk kommun med anledning av en fastighetsförsäljning. När det gäller försäljningar och köp av fast egendom har kommuner och landsting att beakta delar av kommunallagen. Paragraferna berör bland annat kompetens, likställighetsprincipen och förbudet mot individuellt riktat näringslivsstöd. Vidare övervakar Europeiska kommissionen att principerna kring EG-rättens fördrag och artiklar kring statsstöd efterlevs.

Svensk kommun under granskning

En svensk kommun är under granskning i enlighet med EG-rättens praxis kring statsstöd. En fastighetsförsäljning till en livsmedelskedja resulterade i en granskning då en annan livsmedelskedja bjöd 4.6 miljoner kronor mer strax innan försäljningen. Kommissionen anser att det vid försäljningen sannolikt förekommit statligt stöd enligt artikel 87.1 i EG-fördraget.

EG:s statsstödsregler gäller även kommuner och landsting

EG-rätten tillåter olika former av statsstöd men förbjuder sådant stöd som kan anses konkurrensbegränsande. Europeiska kommissionen har till uppgift att övervaka att reglerna följs av medlemsländerna. Artikel 87.1 i EG-fördraget säger att stöd som snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion är oförenligt med den gemensamma marknaden. Det föreligger dock ett tröskelvärde på så sätt att reglerna inte blir tillämpliga om stödet uppgår till högst 100 000 euro under en treårsperiod till ett företag.

I artikeln avses staten i vid mening vilket innebär att kommuner och landsting innefattas. Exempel på otillåtet statsstöd i detta hänseende är försäljning av mark eller byggnader till ett pris som understiger marknadspris eller motsvarande köp till ett pris som överstiger marknadspris.

Vidare har kommuner och landsting en upplysningsskyldighet vilket innebär ett krav på att lämna upplysningar till regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av EG-kommissionen.

Enligt lag kan regeringen upphäva ett beslut av en kommun eller landsting som innebär stöd om EG-domstolen funnit att lämnat stöd strider mot EG-fördraget om statsstöd.

Riktlinjer för agerande

För att begränsa antalet undersökta transaktioner i framtiden har kommissionen utarbetat en allmän vägledning till medlemsstaterna. I meddelandet beskrivs hur man kan hantera överlåtelse av mark och byggnader som utesluter inslag av statligt stöd. För mer information kring detta, se bifogat dokument.

Sveriges Kommuner och Landsting

fortsätter att bevaka frågan

Sveriges Kommuner och Landsting fortsätter naturligtvis att följa fallet och kommer således med mer information kring vad som sker och vad det innebär för våra medlemmar!

Frågor

Frågor besvaras av Fredrik Jönsson, tfn 08-452 70 76, Magnus Kristiansson tfn 08-452 79 33 eller Linda Andersson, tfn 08-452 79 52 eller via e-post fornamn.efternamn@skl.se

Bilaga

Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

31997Y0710(01)**Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader**

Europeiska gemenskapernas officiella tidning nr C 209 , 10/07/1997 s. 0003 - 0005

Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03)

(Text av betydelse för EES)

I. INLEDNING

I flera fall under senare år har kommissionen granskat försäljning av mark och byggnader som ägs av det allmänna för att fastställa om inslag av statligt stöd till köparna förekommit. För att klargöra sitt allmänna synsätt beträffande problemet med statligt stöd vid överlåtelser av mark och byggnader och för att minska antalet ärenden som den måste undersöka, har kommissionen utarbetat en allmän vägledning till medlemsstaterna.

Följande vägledning till medlemsstaterna

- beskriver ett enkelt förfarande som ger medlemsstaterna möjlighet att hantera överlåtelser av mark och byggnader på ett sätt som automatiskt utesluter inslag av statligt stöd;
- klarlägger närmare vilka typer av överlåtelser av mark och byggnader som bör anmälas till kommissionen så att en bedömning kan göras huruvida en viss transaktion innefattar stöd eller inte och, om så är fallet, om stödet är förenligt med den gemensamma marknaden;
- ger kommissionen möjlighet att snabbt behandla eventuella klagomål eller inlagor från tredje part, vilka gör kommissionen uppmärksam på fall av föregivet stöd i samband med överlåtelser av mark och byggnader.

Denna vägledning tar hänsyn till att det i de flesta medlemsländer finns budgetbestämmelser för att tillförsäkra att offentlig egendom i princip inte säljs till belopp som understiger dess värde. Därför är de procedurmässiga förebyggande åtgärder som rekommenderas för att undvika att reglerna om statligt stöd träder i aktion formulerade på ett sådant sätt att de normalt bör göra det möjligt för medlemsstaterna att följa vägledningen utan att ändra sina inhemska förfaranden.

Vägledningen berör endast överlåtelse av mark och byggnader som ägs av det allmänna. Den berör inte det allmännas förvärv av mark och byggnader eller offentliga myndigheters uthyrning eller leasing av mark och byggnader. Sådana transaktioner kan också innefatta inslag av statligt stöd.

Vägledningen påverkar inte särskilda bestämmelser eller förfaranden i medlemsländerna för att främja kvaliteten på och tillgången till privata bostäder.

II. PRINCIPER**1. Överlåtelse genom villkorslöst anbuds förfarande**

En överlåtelse av mark och byggnader efter ett vederbörligen offentliggjort, öppet och villkorslöst anbuds förfarande (av auktionstyp), där det bästa eller det enda anbudet antas, utgör per definition en försäljning till marknadspris och innefattar följaktligen inte statligt stöd. Det faktum att en annan värdering av marken förelåg före anbuds förfarandet, t.ex. för redovisningsändamål eller för att tillhandahålla ett tänkt lägsta utgångsbud, är ovidkommande.

a) Ett anbud är vederbörligen offentliggjort när det upprepade gånger under en rimligt lång tidsperiod (två månader eller mer) tillkännagivits i inhemsk press, fastighetstidningar eller andra lämpliga publikationer och via fastighetsmäklare som vänder sig till ett brett urval av tänkbara köpare, så att alla tänkbara köpare kan nås för kännedom.

En planerad överlåtelse av mark och byggnader, som med tanke på sitt höga värde eller andra egenskaper kan locka investerare som är verksamma i hela Europa eller internationellt, bör tillkännages i publikationer som har en regelbunden internationell spridning. Sådana erbjudanden bör också tillkännages genom mäklare som vänder sig till kunder i hela Europa eller internationellt.

b) Ett erbjudande är villkorslöst när alla köpare, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad för slags rörelse det i så fall är, generellt är oförhindrade att förvärva marken och att använda den för sina egna syften. Inskränkningar får införas för att förhindra olägenheter för allmänheten, för att skydda miljön eller för att undvika rena spekulationsanbud. Restriktioner som genom detalj- och regionplanläggning åläggs ägaren i enlighet med inhemsk lagstiftning om markanvändning påverkar inte erbjudandets villkorslösa karaktär.

c) Om det är ett överlåtelsevillkor att den framtida ägaren skall åta sig särskilda förpliktelser - utöver sådana som härrör från allmän inhemsk lagstiftning eller beslut av planeringsmyndigheterna, eller beslut för att skydda och bevara miljö och folkshälsa, - till förmån för de offentliga myndigheterna eller för samhällsnyttan i allmänhet, skall erbjudandet betraktas som "villkorslöst" i den betydelse som avses i definitionen ovan endast om alla tänkbara köpare är skyldiga och i stånd att uppfylla denna förpliktelse, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad slags rörelse det i så fall är.

2. Överlåtelse utan villkorslöst anbudsförfarande

a) Oberoende expertvärdering

Om offentliga myndigheter avser att inte använda förfarandet som beskrivs under 1, bör en oberoende värdering genomföras av en eller flera oberoende värderingsmän före förhandlingarna om överlåtelsen för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Det marknadspris som sålunda fastställts är det lägsta anskaffningspris som kan avtalas utan att statligt stöd beviljas.

En värderingsman är en person med gott anseende som

- innehar en lämplig examen från en erkänd utbildningsanstalt eller en motsvarande akademisk kvalifikation;

- har lämplig erfarenhet och besitter kompetens i fråga om värdering av mark och byggnader på orten och för dem ifrågavarande egendomen.

Om det i någon medlemsstat inte har fastställts några lämpliga akademiska kvalifikationer, bör värderingsmannen vara medlem i den erkända yrkessammanslutning för markvärderingsfrågor och antingen

- vara förordnad av domstol eller en myndighet med motsvarande ställning; eller

- som minimikrav ha ett erkänt intyg på avslutad gymnasieutbildning och tillräcklig utbildningsnivå med åtminstone tre års praktisk erfarenhet av och kunskap om värdering av mark och byggnader på den särskilda orten, efter avlagd examen.

Värderingsmannen bör vara oberoende vid fullgörandet av sina uppgifter, dvs. offentliga myndigheter bör inte ha rätt att utfärda föreskrifter beträffande resultatet av värderingen. Statliga värderingsinstitut och tjänstemän och anställda i det allmännas tjänst betraktas som oberoende förutsatt att otillbörlig påverkan på deras resultat på ett effektivt sätt utesluts.

Med marknadsvärde förstås det pris som mark och byggnader på värderingsdagen skulle betinga vid en privat försäljning mellan en villig säljare och en oberoende köpare, under antagandet av att egendomen offentligt utbjuds till salu, att marknadsförhållandena

möjliggör försäljning i normal ordning och att det med beaktande av egendomens art står en skälig tidsrymd till förfogande för förhandling av köpet (1).

b) Felmarginal

Om det efter rimliga ansträngningar att sälja mark och byggnader till marknadspriset är uppenbart att det pris som fastställts av värderingsmannen inte kann erhållas, får en avvikelse på högst 5 % från detta pris anses överensstämja med marknadsvillkoren. Om det efter ytterligare en rimlig tidsperiod är uppenbart att fastigheten inte kan säljas till det pris som fastställts av värderingsmannen, reducerat med felmarginalen på 5 %, får en ny värdering genomföras. Denna värdering skall ta hänsyn till de erfarenheter som gjorts och de anbud som erhållits.

c) Särskilda förpliktelser

Särskilda förpliktelser som är förbundna med fastigheten och inte med köparen eller hans ekonomiska verksamhet får kopplas till överlåtelsen för att tillvarata samhällsintresset förutsatt att alla tänkbara köpare är skyldiga och i princip i stånd att uppfylla dem, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad slags rörelse det i så fall är. Den ekonomiska nackdelen av sådana förpliktelse bör utvärderas separat av oberoende värderingsmän och får räknas av mot försäljningspriset. Förpliktelser som det åtminstone delvis är i köparens eget intresse att uppfylla bör utvärderas med hänsyn till denna omständighet. Det kan t.ex. finnas fördelar med avseende på reklam, sponsring av sport och konst, PR, förbättring av köparens egen miljö eller rekreativsmöjligheter för köparens egen personal.

Ekonomiskt ansvar som hänför sig till förpliktelser som åligger alla markägare enligt allmän lag får inte räknas av mot anskaffningspriset (t.ex. skötsel och underhåll av mark och byggnader inom ramen för de vanliga samhällsliga förpliktelser som åtföljer fastighetsägande, erläggande av skatt och övriga avgifter).

d) Myndigheternas förvärvskostnader

De offentliga myndigheternas ursprungliga kostnader vid ett fastighetsförvärv av en tomt är ett riktmärke för marknadsvärdet, såvida inte en betydande tidsperiod förflutit mellan förvärvet och överlåtelsen av fastigheten. I princip bör därför marknadsvärdet under en period om åtminstone tre år efter förvärvet inte fastställas till ett belopp som ligger under de ursprungliga kostnaderna, såvida den oberoende värderingsmannen inte särskilt fastslagit en allmän nedgång i marknadspriserna för fastigheter på den berörda marknaden.

3. Anmälningsplikt

Utan att det påverkar tillämpningen av regeln om försumbart stöd (2) skall medlemsstaterna således till kommissionen göra anmälan om följande transaktioner för att göra det möjligt för den att fastställa om statligt stöd förekommer och, om så är fallet, att göra en bedömning av dess förenlighet med den gemensamma marknaden:

a) All överlåtelse som inte skett på grundval av ett öppet och villkorslöst anbudsförfarande, där det bästa eller enda anbudet antagits.

b) All överlåtelse som i avsaknad av ett sådant förfarande skett till ett pris som ligger under marknadsvärdet sådant det fastställts av oberoende värderingsmän.

4. Klagomål

När kommissionen mottar ett klagomål eller annan inlägga från tredje part som anför att ett inslag av statligt stöd förekommit i ett avtal om överlåtelse av mark och byggnader av offentliga myndigheter, kommer den att förutsätta att något statligt stöd inte ingår om informationen från det berörda medlemslandet visar att ovannämnda principer iakttagits.

(1) Artikel 49.2 i rådets direktiv 91/674/EEG (EGT nr L 374, 31.12.1991, s. 7).

(2) EGT nr C 68, 6.3.1996, s. 9.

Avtalets namn: Tekniska konsulttjänster - Avrop 2012-H Fastighetsutvärdering

Upphandling: Tekniska konsulttjänster - Avrop 2012-H Fastighetsutvärdering

Startdatum: 2012-07-09

Typ av avtal: Avropsavtal

Referensnr: 2011-53 Avrop 2012-H

Upph. ref.nr: 2011-53 Avrop 2012-H

Slutdatum: 2014-07-31

Parter:**Köpare**

Upph. enhet: Österåkers kommun

Handläggare: Gunnel Granlund

Org. nr: 2120002890

Moms reg nummer: SE212000289001

Adress: Hackstavägen 22

Postnummer: 18486

Postort: ÅKERSBERGA

Land: Sverige

Telefon: +46 8 540 81013

Mobil:

Fax:

E-post: gunnel.granlund@osteraker.se

Säljare:

Säljare: Forum Fastighetsekonomi AB

Kontaktperson: Rolf Simon

Org. nr: 5568343783

Moms reg nummer:

Adress: Box 7044

Postnummer: 10386

Postort: Stockholm

Land: Sverige

Telefon: +46 086969558

Mobil:

Fax:

E-post: rolf.simon@fforum.se

1. Avrop 2012-H Fastighetsutvärdering**Avtalsvillkor / kommersiella föreskrifter****Avtalet gäller för**

Avtalet gäller för avrop från Tekniska konsulttjänster 2011-53 och underkategorin: A2 - Fastighetsekonomiska utredningar, t.ex fastighetsvärdering

Uppdragsbeskrivning

Uppdraget innefattar värdering av fastigheter i samband med köp, försäljning eller arrenden. De vanligaste värderingsobjekten bedöms vara obebyggda fastigheter avsedda för industri/bostäder inom detaljplanelagt område i anslutning till Åkersberga. Även bebyggda fastigheter kan förekomma. Det kan även bli aktuellt med värdering av lantbruksenheter, t.ex. ren skogsmark. En del objekt kan vara belägna i skärgården, t.ex. på Ljusterö.

Omfattning

Uppdragen uppskattas till mellan fem och tio (5-10) objekt per år. Antalet kan dock variera från år till år.

Leveranstid

Varje värdering ska levereras till beställaren inom 4 veckor från att värderingsfirman mottagit det material som krävs för att utföra arbetet, om inte annat överenskommit skriftligen mellan värderingsfirman och beställaren.

Pris

Uppdragspris

Pris per timme (60 minuter) 1048 sek/timme

I timpriset ingår alla kostnader för uppdragets genomförande, såsom traktamenten reskostnader och liknande, samt kostnader för framtagande av material.

2. Kommersiella villkor

Kommersiella villkor

Kommersiella villkor

I enlighet med kommersiella villkor angivna i ramavtal Tekniska konsulttjänster 2011-53.

Betalningsplan

Betalningsplan (12.5.3 i ramavtalet) ska upprättas i samband med avrop. Betalningsplanen ska vara skriftlig och undertecknas av beställarens ansvarige för uppdraget och leverantören. Kopia på betalningsplanen ska översändas till ansvarig upphandlare för arkivering.

Betalningsplanen ska minst innehålla uppgift om:

- objektnamn
- start och sluttid för uppdraget
- antal ingående konsulttimmar, en konsulttimme ska vara 60 minuter
- totalt uppdragspris
- faktureringsmodell

Leveransavtalstid

Avtalstid

Avtalstiden är 2012-07-09 - 2014-07-31

Leveransavtalstid

Leveransavtalstiden är from 2012-07-09 och därefter avropas uppdrag från detta avtal.

Leveranskontroll

Leveranskontroll görs av kommunens, för uppdraget utsedda ansvariga. Leveranskontroll ska genomföras i samband med avtalslut. I övrigt inom ramen för ramavtalet.

Kontaktpersoner

Kontaktpersoner

Ansvarig vid Österåkers kommun

Viveka Larsson

Tel: 08-540 813 4

E-post: viveka.larsson@osteraker.se

Kontaktperson Österåkers kommun

Leif Sörensson

Tel: 540 813 18

E-post: leif.sorensson@osteraker.se

Ansvarig vid Forum Fastighetsekonomi AB

Rolf Simon

Tel: 08-6969558

E-post: rolf.simon@fforum.se

Konsult

Magnus Hofström

Tel: 08-6969557

E-post: magnus.hofstrom@fforum.se

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt. Bindande avtal föreligger när båda parter undertecknat detta avtal.

Underskrift av behörig avtalstecknare:

Köpare:

Österåkers kommun

Ort / datum:

Åhusleeriga 2012-07-11

Underskrift:

Gunnela Enggren

Namnförtydligande:

GUNILLA ENGGREN

Befattning:

T.F. SAMHÄLSEBYGGNA. CHEF

Säljare:

Forum Fastighetsekonomi AB

Ort / datum:

2012-07-07

Underskrift:

Rose Simon

Namnförtydligande:

ROSE SIMON

Befattning:

Markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta

Förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden godkänns.

Bakgrund

En detaljplan för Östra kanalstaden har tagits fram och omfattar en utbyggnad av ca 320 bostäder och lokaler samt anläggande av en kajpromenad och bryggor längs kanalen. Detaljplanen vann laga kraft 2012-02-03. Kommunen är ensam markägare inom planområdet.

Ett förslag till markanvisnings- och exploateringsavtal har framtagits med JM AB som exploatör. Avtalet omfattar hela detaljplaneområdet Östra kanalstaden men är upplagt så att exploatören förvärvar marken och bygger ut området i 4 etapper.

För kvartersmarken erlägger exploatören totalt 35,5 Mkr, fördelat på etapperna i proportion till respektive etapps byggrätt. För externa exploateringsanläggningar lämnar exploatören ett bidrag på sammanlagt 9,36 Mkr. Utöver detta betalar exploatören ett bidrag på 3,1 mkr för kommunens administrativa kostnader för detaljplaneläggning m.m.

Exploatören projekterar, utför och bekostar alla allmänna anläggningar (gator, kaj, parkeringar m.m.) och överlåter dessa, etapp för etapp, till kommunen. Den totala kostnaden för de allmänna anläggningarna har kalkylerats uppgå till 66 Mkr. Avtalet är ett trepartsavtal med Österåkersvatten AB som tredje part då även kostnader för och utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar regleras.

Vid behandling av markanvisnings- och exploateringsavtalets godkännande i kommunfullmäktige 2012-10-01 återremitterades ärendet. Motiveringen i yrkandet från Roslagspartiet och Miljöpartiet var att tre opartiska värderingsinstitut skulle utföra var sin värdering av markområdet utan att lägga sig i de eventuella kostnader som en entreprenör eller gå ut i ett öppet anbudsförfarande.

Förvaltningens slutsatser

Vid försäljning av kommunal mark för bebyggande kan kommunen välja förfarande med anbud, direktanvisning eller markanvisningstävling. I detta fall har kommunen valt att direktanvisa marken till JM AB.

2012-10-02 Dnr KS 2012/0317-214

Det finns inte någon särskild lagstiftning för markanvisningsprocessen. Markanvisningar regleras dock delvis i jordabalken, kommunallagen, plan- och bygglagen och genom EU-rättsliga regler. Om exploateringsåtaganden ingår kan även lagen om offentlig upphandling vara aktuell.

EU:s statsstödsregler gäller således vid markförsäljning och innebär att det inte är tillåtet med stöd från kommuner som kan anses vara konkurrensbegränsande. EU-kommissionen har i ett meddelande (97/C 209/03) utarbetat en vägledning för hur överlåtelse av mark och byggnader bör ske. Det finns tre alternativa sätt varav kommunen har valt formen med överlåtelse utan anbuds-förfarande. Man anger vidare att ett sådant förfarande bör föregås av en eller flera oberoende expertvärderingar. Det finns också närmare riktlinjer för hur detta ska gå till bl.a. med krav på värderingsmannen, felmarginaler m.m.

Förvaltningen har följt de av EU-kommissionen meddelade riktlinjerna för hur förfarandet vid markanvisning ska gå till och föreslår att markanvisnings- och exploateringsavtalet godkänns.

Tidigare beredning, källhänvisning och bilagor

- Kommunfullmäktige behandlade ärendet 2012-10-01, återremitterades.
- Kommunstyrelsen behandlade ärendet 2012-09-10, § 187
- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande 2012-09-05

Bilagor

Bilaga 1 Markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra kanalstaden med tillhörande underbilagor 1-3.

Bilaga 2. Utförande kommunala anläggningar vid exploatering

Bilaga 3. Värdeutlåtande



Kristina Gewers
Samhällsbyggnadschef

KF § 153

Dnr. KS 2012/317-251

Utdrag: akten, Kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsförvaltningen

Markanvisningar- och exploateringsavtal, Östra Kanalstaden**Ärende**

Kommunstyrelsen godkände 2006-09-25 ett planprogram för Kungsängen. Programmet ska ligga till grund för detaljplaneläggning av området öster om Åkers kanal och Kommunstyrelsen gav förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplaner utifrån planprogrammet. Parallellt antogs den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken och Kommunstyrelsen beslutade om programuppdrag för Västra kanalstaden 2006-08-28.

Det totala antalet bostäder som bedöms kunna tillkomma inom Kanalstaden är ca 2 500 st. En detaljplan för en första del, Östra kanalstaden, har tagits fram och omfattar en utbyggnad av ca 320 bostäder och lokaler samt anläggande av en kajpromenad och bryggor längs kanalen. Detaljplanen för Östra kanalstaden vann laga kraft 2012-02-03. Kommunen är ensam markägare inom planområdet sedan kommunen under 2011 förvärvade den mark som Armadakoncernen ägde och lade till sitt tidigare markinnehav. Kommunens avsikt var att området i nästa steg skulle överlätas till och bebyggas av en privat exploatör.

Beredning

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2012-09-10, § 187.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteutlåtande daterat 2012-09-05.

Yrkanden

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag innebärande:
att markanvisnings- och exploateringsavtal för Östra Kanalstaden godkänns.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar avslag på Kommunstyrelsens förslag.

Björn Molin (RP) yrkar på återremiss med motivering likalydande med Stefan Cronbergs (RP) reservation i Kommunstyrelsen, se § 187 i protokoll 2012-09-10.

Michael Solander (MP) biträder Björn Molins (RP) yrkande om återremiss i första hand och yrkar på avslag i andra hand.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på återremiss av ärendet och finner att ärendet ska avgöras idag.

Votering begärs och verkställs med ja-röst för avslag av återremiss och nej-röst för bifall till återremiss.


Omröstning och resultat

Omröstning utfaller med 31 ja-röster och 20 nej-röster.
Kommunfullmäktige har således beslutat minoritetsåteremittera ärendet.

Kommunfullmäktiges beslut

Ärendet återemitteras till Kommunstyrelsen med hänvisning till vad som anförts av Björn Molin (RP)

Bilaga 153/2012 Omröstningslista


Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Mandatfördelning M:18, S:10, FP:7, C:2, KD:2, ÖP:2, RP:5, V:1, MP:4												
Parti	Ledamöter											
	Namn	Närvar	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst
M	Michaela Fletcher Sjöman	X		X								
M	Eliza Roszkowska Öberg	X		X								
M	Helena Jungenstam	X		X								
M	Conny Söderström	X		X								
M	Anneli Hogreve	X		X								
M	Kenneth Netterström	X		X								
M	Pär Lindfors	X		X								
M	Christina Funhammar	X		X								
M	Hampe Klein	X		X								
M	Stellan Bennich	X		X								
M	Lotta Holmgren	X		X								
M	LiseLotteTenseliusBillborn	X		X								
M	Angelica TallinOlausson		Mats Högbrandt (M)	X								
M	Peter Rönnlund	X		X								
M	Ulf Ellnebrant	X		X								
M	Mats Beiming	X		X								
FP	Elisabeth Gunnars	X		X								
FP	Moa Bäckström	X		X								
FP	Ritva Elg	X		X								
FP	Pablo Garay		Mathias Lindow (FP)	X								
FP	Lars Österlind		Sven Hugosson (FP)	X								
FP	Bengt Svensson	X		X								
FP	Fredrik Pahlberg		Monica Kjellman (FP)	X								
C	Björn Pålhammar	X		X								
C	Marie Louise Brännfors	X		X								
KD	Mikael Ottosson	X		X								
KD	Arne Ekstrand	X		X								
ÖP	Rolf Granström	X		X								
ÖP	Lennart Berneklint	X		X								
S	Ann-Christine Furustrand	X			X							
S	Björn Sundman		Kristina Noring (S)		X							
S	Rosita Olsson-Palmberg	X			X							
S	Bror Segerlund	X			X							
S	Monica Lindgren	X			X							
S	Klas-Göran Wändesjö	X			X							
S	Leif Pettersson	X			X							
S	Marie Ende	X			X							
S	Anas Abdullah	X			X							
RP	Björn Molin	X			X							
RP	Vakant		Claes Robell (RP)		X							
RP	Sven Ragnelid		Kari Lindblom (RP)		X							
RP	Björn Rapp	X			X							
RP	Roger Johansson	X			X							
V	Francisco Contreras	X			X							
MP	Sara Kjernholm	X			X							
MP	Michael Solander	X			X							
MP	Monique Stalås Hörnsten	X			X							
MP	Lars Graf	X			X							
S	Margareta Olin		Lars Starkerud (S)		X							
M	Johan Boström	X		X								
M	Ingela Gardner Sundström	X		X								
	RESULTAT			31	20							

