

KSau § 188

Dnr KS 000902/2020 - 200

Ändring av villkor, Exploateringsavtal med option för Sunnan 10 m.fl.

Beskrivning av ärendet	<p>Företrädare för Båstad Sunnan Fastighets AB har inkommit till teknik och service med en ansökan om uppskov från skyldigheten att; den 21 januari 2021 ha ansökt om bygglov i enlighet med § 7.1 i upprättat exploateringsavtal med option. Behovet av uppskov grundar sig i en pågående förhandling kring överlåtelse av bolaget Båstad Sunnan Fastighets AB. Exploatören önskar att tidpunkten för skyldigheten att ansöka om bygg-lov för hyresrätterna flyttas från den 21 januari 2021 till den 21 juli 2021, dvs 6 månader.</p> <p>Teknik och service har berett ansökan och formulerat förevarande förslag till beslut med hän-syn till de fördelar som följer med en överlåtelse av Båstad Sunnan Fastighets AB till en aktör som har för avsikt att både bebygga området och överta de åtaganden som följer av upprättat exploateringsavtal. Kommunen och den aktör som slutligen bygger bostäder inom området har ett flertal praktiska frågor att hantera i ett utbyggnadsskede och med förslaget uppskov ges parterna möjlighet att synkronisera projekteringen i vissa, kritiska delar, innan ansökan om bygglov görs.</p>
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från exploateringsingenjör Susanna Almqvist med tillhörande bilaga, 2020-12-08.
Förvaltningens förslag	Medge Båstad Sunnan Fastighets AB uppskov om 6 månader avseende skyldighet att söka bygglov, § 7.1 i exploateringsavtal med option för Sunnan 10 m.fl., innebärande att exploatören istället för den 21 januari 2021 ska ha inkommit med ansökan om bygglov senast den 21 juli 2021.
Föredragande	Exploateringsingenjör Susanna Almqvist föredrar ärendet.
Beslut	Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta: Medge Båstad Sunnan Fastighets AB uppskov om 6 månader avseende skyldighet att söka bygglov, § 7.1 i exploateringsavtal med option för Sunnan 10 m.fl., innebärande att exploatören istället för den 21 januari 2021 ska ha inkommit med ansökan om bygglov senast den 21 juli 2021.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande



Datum: 2020-12-07
Handläggare: Susanna Almqvist
Dnr: KS 000902/2020 – 200

Till: Kommunstyrelsen

Uppskov med ansökan om bygglov, exploateringsavtal med option för Sunnan 10 m.fl.

Förslag till beslut

Medge Båstad Sunnan Fastighets AB uppskov om 6 månader avseende skyldighet att söka bygglov, § 7.1 i exploateringsavtal med option för Sunnan 10 m.fl., innebärande att exploatören istället för den 21 januari 2021 ska ha inkommit med ansökan om bygglov senast den 21 juli 2021.

Sammanfattning av ärendet

Företrädare för Båstad Sunnan Fastighets AB har inkommit till teknik och service med en ansökan om uppskov från skyldigheten att; den 21 januari 2021 ha ansökt om bygglov i enlighet med § 7.1 i upprättat exploateringsavtal med option.

Behovet av uppskov grundar sig i en pågående förhandling kring överlåtelse av bolaget Båstad Sunnan Fastighets AB. Exploatören önskar att tidpunkten för skyldigheten att ansöka om bygglov för hyresrätterna flyttas från den 21 januari 2021 till den 21 juli 2021, dvs 6 månader. Teknik och service har berett ansökan och formulerat förevarande förslag till beslut med hänsyn till de fördelar som följer med en överlåtelse av Båstad Sunnan Fastighets AB till en aktör som har för avsikt att både bebygga området och överta de åtaganden som följer av upprättat exploateringsavtal.

Kommunen och den aktör som slutligen bygger bostäder inom området har ett flertal praktiska frågor att hantera i ett utbyggnadsskede och med föreslaget uppskov ges parterna möjlighet att synkronisera projekteringen i vissa, kritiska delar, innan ansökan om bygglov görs.

Bakgrund

Båstads kommun har ingått exploateringsavtal med option med Båstad Sunnan Fastighets AB (556919-3732) i syfte att reglera genomförandet av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. (KS § 96, Dnr KS 000288/2019- 200).

Exploateringsavtalet har utformats med hänsyn till att exploatören kanske inte själv kommer att bebygga marken som de genom option givits rätt att förvärva av kommunen. För att avtalet ska vara så flexibelt som möjligt utan att tappa någon ansvarsfråga, är exploatören den part som bär samtliga åtaganden som avser genomförande av detaljplanen och möjligheten att överföra detta ansvar på en annan part finns inte. Däremot står det exploatören fritt att efter att vissa åtaganden infriats vidare överlåta de fastigheter som bolaget förvärvat av kommunen.

Aktuellt

Projektering av allmän plats inom aktuellt planområde pågår och upphandling av entreprenad är planerad kvartal 1, 2021.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Förevarande förslag till beslut har inga kända konsekvenser för samhället.

Verksamhet

Förevarande förslag till beslut är till godo för pågående projektering och kommande upphandling.

Ekonomi

Förevarande förslag till beslut medför inga ekonomiska konsekvenser.

Teknik och service

Susanna Almqvist, exploateringsingenjör

Beslutet ska expedieras till:

Båstad Sunnan Fastighets AB, Fredrik Broville.

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Inkommande ansökan om uppskov, mail.

>>> Fredrik Brodin <fredrik@broville.se> 2020-12-07 08:23 >>>

Hej Susanna

Jag tillskriver dig med anledning av att det i Exploateringsavtalet som är kopplat till den nya detaljplanen för kv Sunnan 10, som vann laga kraft den 21 juli 2020, finns en bestämmelse att byggherren ska ha sökt bygglov inom sex månader, dvs den 21 januari 2021, efter det att ny detaljplan vunnit laga kraft. Vidare att byggnation ska ha påbörjats inom nio månader efter det att startbesked lämnats.

Bakgrund

Detaljplanen för kv Sunnan 10 tog lång tid och Areim, ägare till fastighetsägaren Båstad Sunnan Fastighets AB överväger att sälja bolaget (Båstad Sunnan Fastighets AB, ägare till kv Sunnan 10) till Riksbyggen (konfidentiellt). Detta innebär att Riksbyggen, givet att affären ingås, övertar såväl rättigheter som skyldigheter enligt Exploateringsavtalet. Riksbyggen behöver mer tid för att säkerställa att projektet kan genomföras på ett bra sätt och behöver därför mer tid för projektering och ansökan om bygglov.

Upphandlingen av utbyggnad av allmän platsmark som följer av Exploateringsavtalet beräknas ske under första halvåret 2021 och påbörjas till hösten 2021. Det är rimligt att byggnation tidigast kan påbörjas till vintern/våren 2022. Som byggherre upplever vi att vi har en mycket bra dialog med Kommunen och Exploateringskontoret och att projektering, upphandling, markreglering, ställande av säkerheter mm.

Båstad Sunnan Fastighets AB begär av ovan nämnda anledning att kommunen lämnar uppskov med inlämnande av bygglov med sex månader, innebärande att bygglov ska vara inlämnat den 21 juli 2021. Eftersom byggnation inte kan påbörjas förrän i början av 2022 innebär nämnda anstånd med inlämnande av bygglov inte någon försening av projektets genomförande.

Vänligen kontakta undertecknad vid eventuella frågor.

För Båstad Sunnan Fastighets AB

Fredrik Brodin

BROVILLE AB

Tel [+46 \(0\) 708-88 66 65](tel:+46(0)708-886665)