

§ 16

Dnr KS 2019/02442-3.3.2

Beslut - Försäljning del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo, Västerås

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Köpe- och exploateringsavtalet avseende del av fastigheterna Västerås 3:28 och Västerås 3:25 godkänns.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden beslutade 15 december 2017 att markanvisa del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo, till JM AB för byggnation av bostäder och begärde samtidigt ny detaljplan för samma område. Arbetet med detaljplan Dp 1898, Västerås 3:28 m.fl., Skiljebo, pågår och detaljplanen har varit ute på granskning. Inom planområdet planeras bostäder i form av flerfamiljshus i 4-7 våningar samt radhus.

Den 10 december 2019 godkände fastighetsnämnden förslag till köpe- och genomförandeavtal avseende del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo. Avtalet bygger vidare på markanvisningsavtalet som tecknades 3 juli 2018 och är godkänt av JM:s affärsutskott.

Då köpe- och genomförandeavtalet innehåller åtaganden från JM inom allmän platsmark ska avtalet tecknas innan detaljplanen kan antas. Syftet med köpe- och genomförandeavtalet är att genomföra markförsäljningen enligt markanvisningsavtalet, samt reglera andra frågor rörande genomförandet av detaljplanen.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Köpe- och exploateringsavtalet avseende del av fastigheterna Västerås 3:28 och Västerås 3:25 godkänns.

Yrkanden

Jesper Brandberg (L) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kopia till

Fastighetsnämnden



Kommunstyrelsen
Helena Felldin
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till
Fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Försäljning del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo, Västerås

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Köpe- och exploateringsavtalet avseende del av fastigheterna Västerås 3:28 och Västerås 3:25 godkänns.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden beslutade 15 december 2017 att markanvisa del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo, till JM AB för byggnation av bostäder och begärde samtidigt ny detaljplan för samma område. Arbetet med detaljplan Dp 1898, Västerås 3:28 m.fl., Skiljebo, pågår och detaljplanen har varit ute på granskning. Inom planområdet planeras bostäder i form av flerfamiljshus i 4-7 våningar samt radhus.

Den 10 december 2019 godkände fastighetsnämnden förslag till köpe- och genomförandeavtal avseende del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo. Avtalet bygger vidare på markanvisningsavtalet som tecknades 3 juli 2018 och är godkänt av JM:s affärsutskott.

Då köpe- och genomförandeavtalet innehåller åtaganden från JM inom allmän platsmark ska avtalet tecknas innan detaljplanen kan antas. Syftet med köpe- och genomförandeavtalet är att genomföra markförsäljningen enligt markanvisningsavtalet, samt reglera andra frågor rörande genomförandet av detaljplanen.

Beslutsmotivering

JM köper del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25 för 57 050 815 kronor. Priset är enligt det anbud som låg till grund för markanvisningen och som reglerats i markanvisningsavtalet. Priset är uppräknat med KPI. Då köpeskillingen överstiger 20 miljoner kronor ska ärendet lyftas till kommunfullmäktige för beslut.

§ 295

Dnr FN 2016/00511-3.3.5

Beslut - Köpe- och genomförandeavtal för del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo, Västerås.

Beslut

Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att köpe- och genomförandeavtal avseende del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25 godkänns.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden beslutade 15 december 2017 att markanvisa del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo, till JM AB för byggnation av bostäder och begärde samtidigt ny detaljplan för samma område. Arbetet med detaljplan Dp 1898, Västerås 3:28 m.fl., Skiljebo, pågår och detaljplanen har varit ute på granskning. Inom planområdet planeras bostäder i form av flerfamiljshus i 4-7 våningar samt radhus. Förvaltningen har nu upprättat ett förslag till köpe- och genomförandeavtal avseende del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25, Skiljebo. Avtalet bygger vidare på markanvisningsavtalet som tecknades 3 juli 2018 och är godkänt av JM:s affärsutskott.

En säkerhets- och ekonomisk bedömning anses inte nödvändig att utföra i detta ärende då JM AB är en känd motpart.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har till nämnden lämnat följande förslag till beslut:

Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att köpe- och genomförandeavtal avseende del av fastigheten Västerås 3:28 och del av fastigheten Västerås 3:25 godkänns.

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Kopia till

Kommunfullmäktige



VÄSTERÅS STAD

1/9

KÖPE- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Parter;

Säljare

Västerås kommun genom dess fastighetsnämnd
Org. nr 212000-2080
721 87 Västerås
nedan kallad Staden.

Köpare

JM AB
org nr 556045-2103
JM AB
169 82 Stockholm
nedan kallad Köparen.

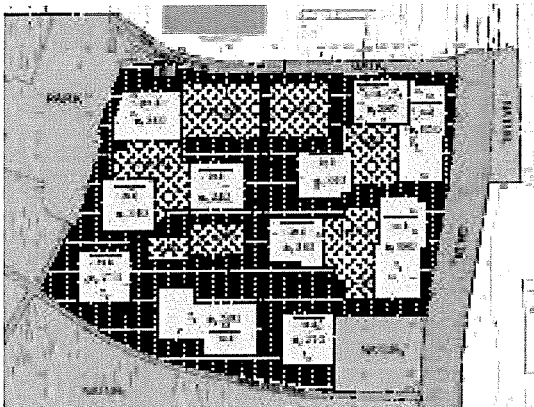
1. Bakgrund och syfte

Syftet med detta avtal är att fullfölja försäljningen av marken i markanvisningsområdet, enligt intentionerna i markanvisningsavtal och detaljplan och att reglera genomförandefrågor mellan Köparen och Staden i anslutning till detta.

Detta avtal bygger vidare på och ersätter det markanvisningsavtal som tecknades mellan Staden och Köparen 2018-07-03.

2. Köpeobjekt

Del av fastigheterna Västerås 3:28 och Västerås 3:25 i Västerås kommun, nedan kallad Köpeobjektet, se kvartersmark i nedanstående utsnitt av detaljplanen. Exakt storlek på Köpeobjektet bestäms i samband med lantmäteriförrättning.



3. Överlåtelse och köpeskilling

Staden överlåter Köpeobjektet till Köparen mot en köpeskilling om

**FEMTIOSJUMILJONERFEMTIOTUSENÅTTAHUNDRAFEMTON
(57 050 815) KRONOR.**

4. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen ska betalas på följande sätt:

Handpenning	5 705 081 kr
Erlagd optionsavgift avgår	-200 000 kr
Kontant vid tillträde	51 145 734 kr
Summa:	57 050 815 kr

Handpenningen betalas när Köparen undertecknar detta avtal genom att Staden genom Teknik- och fastighetsförvaltningens Mark- och exploateringsenhet fakturerar Köparen handpenningen. Resterande köpeskilling ska betalas kontant på tillträdesdagen.

Vid dröjsmål med betalning utöver en månad har Staden rätt att häva köpet och behålla handpenningen som skadestånd. Dröjsmål som inte föranleder hävning berättigar Staden till dröjsmålsränta enligt lag.

5. Tillträde

Köparen tillträder Köpeobjektet när förrättningen vinner laga kraft, under förutsättning att full betalning skett och att detaljplan Dp 1898 vunnit laga kraft. Äganderätten övergår vid tillträdet.

6. Köpeobjektets skick

Köpeobjektet överläts i befintligt skick. Köparen har beretts tillfälle till egna undersökningar av Köpeobjektet. Köparen friskriver Staden från allt ansvar för eventuella fel och brister i Köpeobjektet av vad slag det än må vara, med undantag för arkeologi och markmiljö, se nedan.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom Köpeobjektet.

Om det ändå skulle visa sig att det kommer krävas en arkeologisk utredning ska Staden stå för den inledande arkeologiska utredningen.

Parterna är medvetna om att resultatet av en eventuell arkeologisk utredning kan visa på att Köpeobjektet endast i begränsad omfattning är lämpligt för bebyggelse och/eller att ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar behöver göras. Skulle så vara fallet äger endera parten rätt att begära att detta avtal omförhandlas utifrån de nya förutsättningarna som framkommit. Om parterna bestämmer att gå vidare med ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar ska kostnaden för de ytterligare arkeologiska undersökningarna/utgrävningarna regleras mellan parterna.

Markmiljö

Köpeobjektet saknar kända markföroreningar. För det fall att markföroreningar ändå påträffas gäller följande:

Inom Köpeobjektet bekostar Köparen den schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras. Staden ersätter dock 50 % av Köparens kostnader för sådana nödvändiga utredningar respektive schaktning, fyllning, transport och deponi som följer av tidigare okända föroreningar som upptäcks inom Köpeobjektet.

Stadens kostnadsansvar begränsas till de åtgärder som miljö- och konsumentnämnden kräver för att Köpeobjektet ska kunna bebyggas enligt lagakraftvunnen detaljplan. Staden ersätter enbart kostnader som kan verifieras av Köparen.

Stadens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Köparen eller dennes avtalsparter till följd av markföroreningar.

7. Lagfart

När fastighetsbildningen vunnit laga kraft och tillträde skett ska Staden överlämna kvitterat köpebrev samt de övriga handlingar som behövs för att få lagfart.

Både Staden och Köparen har rätt att ansöka om lagfart för förvärvet. Kostnaden för lagfart ska betalas av Köparen.

8. Kostnader/intäkter

Staden ska betala alla kostnader rörande Köpeobjektet som avser tiden fram till tillträdesdagen och Köparen från och med tillträdesdagen. Motsvarande ska gälla för intäkter.

9. Anslutningsavgifter

I köpeskillingen ingår inga anslutningsavgifter. Anslutningsavgifter betalas av Köparen direkt till respektive huvudman för försörjningsnäten.

För anvisande av anslutningspunkt för VA, fjärrvärme, el och bredband ska Köparen kontakta respektive huvudman för försörjningsnäten.

10. Detaljplan

För Köpeobjektet kommer detaljplan (Dp 1898) vara gällande.

Köparen åtar sig i samband med exploateringen av området att följa detaljplanens bestämmelser och dess intentioner.

11. Utredningar

Köparen har under detaljplanearbetet tagit fram och bekostat erforderliga utredningar under detaljplanearbetet för detaljplanens antagande.

För ytterligare utredningar som kan komma att krävas i samband med byggnation svarar Köparen. Köparen ska låta utföra och bekosta sådana undersökningar av grundförhållanden och förekomst av radon m.m. som erfordras för planerat byggprojekt.

12. Servitut/ledningsrätt

Köparen är skyldig att utan ersättning lämna plats för erforderliga allmännyttiga försörjningsledningar inom Köpeobjektet. Ledningar och mätanordningar ska även kunna dras in, anordnas och bibehållas inom Köpeobjektet.

Köparen är skyldig att utan ersättning lämna plats för belysningsstolpar, tekniska anläggningar och ledningar, kabelskåp och vägmärken i anslutning till in- och utfarter samt gång- och körvägar, placering av dessa anläggningar ska ske i samråd med Köparen. För omläggning, reparation och underhåll av nämnda anläggningar ska lämnas fritt tillträde till Köpeobjektet, under förutsättning att berörd mark och byggnad i möjligaste mån återställs till ursprungligt skick. Eventuella allmänna ledningar som behöver läggas inom Köpeobjektet får säkerställas med ledningsrätt.

Vid begäran ska Köparen, utan rätt till ersättning, underteckna servitutsavtal eller upplåta ledningsrätt för befintliga ledningar inom Köpeobjektet. Ledningshavaren svarar för och bekostar dessa åtgärder.

Eventuell flytt av ledningar vilka existerar inom Köpeobjektet vid detta avtals undertecknande bekostas av Köparen.

13. Lantmäteriförrättning

Staden ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning som krävs för att genomföra detta avtal inom 6 månader efter avtalets undertecknande. Köparen biträder ansökan om lantmäteriförrättning genom underskrift av detta avtal. För samtliga uppkomna förrättningskostnader för avstyckning av Köpeobjektet svarar Staden. Parterna är skyldiga att tåla de jämkningar som kan beslutas i samband med lantmäteriförrättningen. Staden och Köparen ska erhålla en kopia vardera av förrättningshandlingarna.

I övrigt svarar Köparen för alla fastighetsbildningsåtgärder så som avstyckning till ytterligare fastigheter, fastighetsregleringar eller bildande av gemensamhetsanläggningar.

14. Utförande av byggnader och anläggningar

Köparen bekostar och ansvarar för utbyggnaden av all bebyggelse och samtliga anläggningar på kvarteretsmark, inklusive anpassning mot angränsande allmän platsmark.

I god tid innan ovan nämnda arbeten påbörjas ska samråd ske med Teknik- och fastighetsförvaltningen, Mälarenergi och andra aktuella ledningsägare.

Köparen bekostar och ansvarar för anläggande av dagvattendamm och anslutande grönytor inom område benämnt NATUR₂ i ny detaljplan Dp 1898, då detta krävs för projektets genomförande. Köparen ska följa anvisningar i dagvattenutredningen.

Det är viktigt att redan vid planering/projektering inhämta TFFs synpunkter om utformning av dagvattendammen och tillhörande ytor. Anläggningen ska byggas i enlighet med kommunal standard, det åligger på köparen att inhämta uppgifter och samråda med (TFF/enheten för park och natur samt Mälarenergi) vid planering, projektering och byggnation. Innan byggstart ska bygghandlingar godkännas skriftligen av TFF och Mälarenergi. TFF och Mälarenergi ska ges möjlighet att delta på projekteringsmöten, byggmöten, samordningsmöten och besiktningar. Färdig anläggning godkänns av Staden och Mälarenergi genom slutbesiktning och

överlämnande av relationshandlingar. Staden och Mälarenergi övertar drift- och underhåll av anläggningen efter godkänd slutbesiktning.

Dagvattendammen och tillhörande ytor ska vara färdigställda och godkända av Staden och Mälarenergi senast inom 2 år från att Köparen har tillträtt Köpeobjektet i enlighet med detta avtal. Om dagvattendammen inte är färdigställda inom 2 år från tillträdet har Staden rätt att bygga alternativt färdigställa dessa på Köparens bekostnad.

Staden ansvarar för byggnation av allaktivitetsyta och en enklare tillfartsväg till denna på allmän platsmark. Staden avser att skyndsamt efter att detaljplanen vinner lagakraft påbörja anläggandet av allaktivitetsytan.

Genom anläggandet av dagvattendammen enligt ovan är Köparen såsom kommande ägare till del av fastigheterna Västerås 3:28 och Västerås 3:25 befriad från gatukostnadsersättning kopplad till detaljplanen.

15. Krigsbranddamm

I det östra hörnet av detaljplaneområdet finns en så kallad Krigsbranddamm. Branddammen är inte i bruk, men fylls regelbundet på med vatten för att bevara konstruktionens bärighet. Enligt beslut Dnr: 2015/130-KS-509 från Västerås Stads Stadsledningskontor får krigsbranddammen avvecklas. Köparen har fått information om denna krigsbranddamm och ansvarar att avveckla denna enligt Västerås Stads beslut. Köparen bekostar avvecklingen. Avvecklingen av krigsbranddammen sker vid tidpunkt som Köparen själv väljer, dock tidigast vid tillträdet av Köpeobjektet.

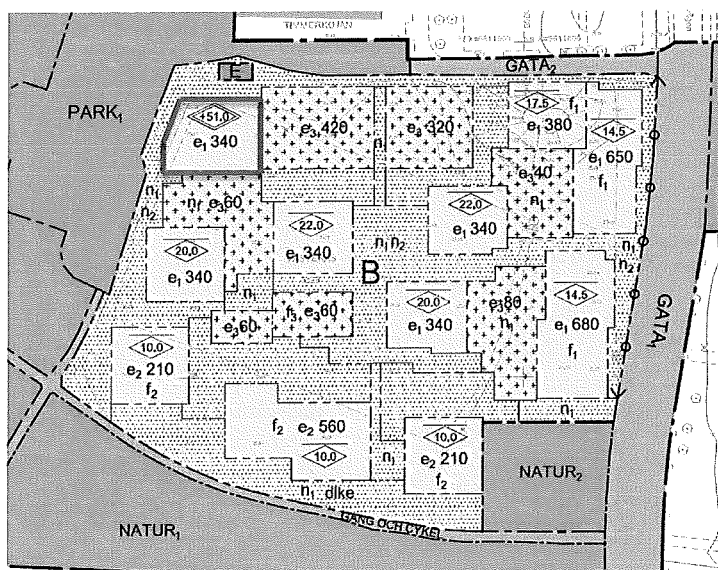
16. Byggplatsåtgärder

Köparen ska kalla representant för Staden, genom Teknik- och fastighetförvaltningen, enhet gata och park, till syn av till Köpeobjektet direkt anslutande kommunal mark innan byggnation påbörjas samt efter färdigställande. De skador som uppstår på gator, trottoarer eller annan allmän platsmark i direkt anslutning till Köpeobjektet och som förorsakats av Köparen, eller dess entreprenör, i samband med byggnation ska utan dröjsmål åtgärdas av Köparen efter framställan från Staden. Åtgärder inte Köparen dessa skador efter Stadens påkallande, kommer Staden att utföra dessa arbeten på Köparens bekostnad.

Det är inte tillåtet att utan, Stadens medgivande, använda Stadens mark för upplag eller för avstjälpning.

17. Ägarlägenheter i flerbostadshus

Enligt markanvisningsavtalet ska 20 % av tillkommande lägenheter som uppförs inom Köpeobjektet upplåtas som ägarlägenheter. För en fungerande förvaltning av gemensamma ytor, så som trapphus m.m. ska lägenheterna inordnas i en huskropp, se bild nedan.



Köparen ska nyttja hela byggrätten för 7-våningshuset, markerat med rött ovan, enligt detaljplanen och samtliga lägenheter inom denna byggrätt ska upplåtas som ägarlägenheter. Om inte alla lägenheter inom markerad byggrätt upplåts som ägarlägenheter ska Köparen till Staden erlägga ett vite på 5 000 000 kr.

18. Energieffektivt byggande

Staden certifierar sin nybyggnation enligt Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaderna är energieffektivare än Boverkets krav. Stadens önskemål är att Köparen delar denna målsättning. Staden är dock medveten om att detta inte är ett krav som kan ställas på Köparen.

Köparen har för avsikt att Svanenmärka sin nybyggnation inom Köpeobjektet.

19. Social hållbarhet

Utvärderingskriteriet för markanvisningen var social hållbarhet. Köparens bebyggelseförslag visade på stora ambitioner för att ge det nya bebyggelseområdet förutsättningar att bli ett bra tillskott till social hållbarhet till stadsdelen Skiljebo.

Köparens åtaganden för att skapa social hållbarhet i stadsdelen beskrivs i sin helhet i det inlämnade bebyggelseförslaget och några av åtaganden förtydligas i *Bilaga 1*.

20. Byggnadsskyldighet och vite

I samband med tecknandet av detta avtal ska en tidplan tas fram som bygger på att Köparens påbörjar sin byggnation senast 1,5 år efter tillträde. Tidplanen ska även reglera färdigställande och ska godkännas av Staden.

Köparen ska betala 20 % av köpeskillingen i vite till Staden om

- Köparen inte påbörjar sin byggnation inom 1,5 år efter tillträde. Med påbörjat menas här gjuten bottenplatta
- Köpeobjektet överläts till annan än av JM bildad bostadsrättsförening eller till köpare för ägarlägenhet innan byggnadsskyldigheten fullgjorts

Staden kan medge tidsförlängning om godtagbara skäl finns, t ex förändrade marknadsförutsättningar, lantmäteriförrättningen inte är klar eller avvaktan på bygglov eller annat myndighets beslut. I de fall Köparen inte ser det möjligt att inom 1,5 år påbörja byggnationen ska skriftlig ansökan om förlängning av byggstart framföras som Staden ska ta ställning till.

21. Sociala bostäder

Staden ska ges möjlighet att köpa det antal lägenheter som motsvarar 5 % av bostadsrättslägenheterna i detta bostadsprojekt. Lägenheterna avses nyttjas för sociala ändamål. När projektet kommit så långt att köpeskillning och övriga villkor kan presenteras för Staden, ska Staden ges möjlighet att acceptera erbjudandet eller förkasta erbjudandet. Staden ska acceptera eller förkasta erbjudandet senast 3 månader från och med den dag då köpeskillning och övriga villkor presenteras skriftligt för Staden om huruvida Staden vill köpa de erbjudna lägenheterna eller inte. Först när Staden accepterat erbjudandet har Staden förbundit sig att köpa lägenheterna.

Motsvarande rätt att hyra 5 % av de bostäder som tillskapas i projektet ska gälla om hyresrätter tillskapas.

Köparen ska senast 24 månader efter tillträdet av Köpeobjektet visa att de har fullföljt åtagandet för minst första etappen. Det ska påvisas genom att den bifogade blanketten, se *bilaga 2*, fylls i av parterna i samband med att bostäderna erbjuds Staden, om inte parterna är överens om ett annat handläggande.

22. Mervärdesskatt

Köpeobjektet har under korrigeringsstiden (10 år) inte varit föremål för någon ny-, till- eller ombyggnad i sådan omfattning att det mervärdesskatterättsliga begreppet investeringsvara i 8a kap 2§ ML uppnåtts. Något jämningsintyg enligt 8a kap 15§ ML har därför inte upprättats.

23. Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att:

- avtalet godkänns av JM:s koncernledning senast 2020-02-28
- avtalet godkänns av behörig instans inom Staden senast 2020-04-30, genom beslut som sedan vinner laga kraft
- samt att detaljplan, Dp 1898, vinner laga kraft senast 2021-03-31

Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättnings- och skadeståndsanspråk från någondera av parterna. Erlagd handpenning betalas tillbaka och Köpeobjektet återgår till Staden i ursprungligt skick.

24. Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas till annan part utan Stadens skriftliga medgivande.

25. Tvist

Tvister på grund av detta ska hänskjutas till allmän domstol.

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

Västerås den

Stockholm den

För Västerås kommun

JM AB (publ)

Bevittnas:

Bevittnas:

Bilaga 1 Byggherrens åtaganden social hållbarhet

JM planerar att genomföra ett lokalt integrationsprojekt där bikupor ställs upp i området. JM åtar sig att bekosta inköp och drift av bikuporna under en tvåårsperiod. Projektet sker i samarbete med Bee Welcome som ansvarar för drift och skötsel under perioden.

JM åtar sig att erbjuda läxhjälp en dag i veckan under en halvårsperiod i samarbete med Veterankraft. Läxhjälpen kommer att erbjudas i någon lokal som bestäms i samråd med staden och skolan.

I samarbete med Mentor i Sverige åtar sig JM att genomföra ett besök i Skiljeboskolan för att ge ungdomar inspiration och kunskap om byggbranschen och arbetslivet i stort.

Västerås Stad

Lokalförsörjningen

Byggherre/ Fastighetsägare

Detaljplan, namn och nr: _____

Detaljplanen antogs den: _____

Fastighetsbeteckning: _____

Tillträdesdatum: _____

Start försäljning/ uthyrning: _____

Antal bostäder: _____

Inflyttningsdatum: _____

Antal bostäder som
erbjudits Västerås Stad: _____

Datum när
bostäderna erbjöds: _____

Västerås stad har beslutat
att köpa/hyra, antal: _____

Parterna är överens om att åtagandet gällande sociala bostäder har fullföljts.

Datum

Västerås Stad, Lokalförsörjningen

Datum

Byggherre

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: