



Kommunfullmäktige

Ärenden till kommunfullmäktige

Strategiskt markköp - Intentionsavtal Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68 (KS/2024:280)

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt följande:

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna intentionsavtal mellan Upplands Väsby kommun och Gunnar Andersson avseende fastigheterna Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt samhällsbyggnadschefen och mark- och exploateringschefen att för kommunens räkning underteckna intentionsavtalet.
3. Om ett markköp blir aktuellt är Kommunens inriktning att möjliggöra för en trädgårdsstadsbebyggelse som smälter in i den närliggande, småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till området. Eventuell framtida bebyggelse ska inte överstiga två våningar.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Reservation

Oskar Weinmar (M), Christine Hanefalk (M), Hanna Broberg (M), Samuel Stephan (SD), Peter Lindqvist (SD) och Maria Fälth (KD) reserverar sig mot beslutet.

Deltar inte i beslut

Samuel Stephan (SD) och Peter Lindqvist (SD) deltar inte i beslut annat än i eget yrkande.

Kommunfullmäktige**Särskilda yttranden**

Mathias Bohman (S), Emelie Voetmann (L) och Maria Tu vesson (MP) lämnar särskilda yttranden till protokollet. Yttranden finns sist i den här paragrafen.

Beskrivning av ärendet

Fastigheterna Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68 är i kommunens översiktsplan utpekade som småskalig stadsbygd. Kommunen är intresserad av att förvärva fastigheterna för att i framtiden möjliggöra för en trädgårdsstadsbebyggelse som smälter in i den närliggande, småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till området.

Strategiskt markköp utgör en del av kommunens långsiktiga ambition att förvärva mark och därigenom skapa utvecklingsmöjlighet för framtida bostadsförsörjning, skydda av natur, nya rekreationsområden samt planeringsförutsättningar för utveckling av ny infrastruktur.

Fastigheten Grimsta 17:1 är bebyggd med ett mindre bostadshus samt ett flertal förfallna växthus. En del av fastigheten Grimsta 17:1 omfattas av en detaljplan, nr 52, från 1970 som medger bostadsbebyggelse samt anvisar mark för allmänt ändamål (park, plantering). Kvartersmarken på fastigheten Grimsta 17:1 omfattar 6 100 kvm och tillsammans med resterande icke utbyggd kvartersmark på grannfastigheten Grimsta 110:1 bedöms det att detaljplanen medger ett uppförande av 20 radhusenheter.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastigheten Grimsta 5:68 utgörs av obebyggd skogsmark och är belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheternas sammanlagda areal uppgår till cirka 29 000 kvm

På fastigheterna har det under cirka 35 år bedrivits plantskoleverksamhet och handelsträdgård fram till mitten av 1970-talet. Till följd av den tidigare verksamheten bedöms det finnas en risk för markföroreningar. I värderingen är fastigheterna klassad 2 (stor risk) enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta och konstaterade förorenade områden. Föroreningarnas art, omfattning och djup, och därmed kostnaden för eventuell efterbehandling (sanering), är i dagsläget okänd.

För att utreda förutsättningarna för ett framtida förvärv av fastigheterna har parterna enats om att en markmiljöteknisk undersökning ska genomföras. Undersökningens syfte är att klarlägga eventuella föroreningars art och utbredning samt att utgöra underlag för en bedömning av saneringsbehov och därtill förknippade kostnader

Kommunfullmäktige

Kommunen har låtit genomföra en extern värdering av fastigheterna, daterad 2025-03-19, där fastigheternas marknadsvärde bedöms till tjugo miljoner femhundra tusen (20 500 000) kronor. Detta värde baseras på antagandet att fastigheterna: a) inte är i behov av miljöteknisk efterbehandling (sanering), samt b) inte belastas av andra värdepåverkande faktorer/hinder exempelvis okända servitut, ledningsrätter, fornlämningar eller annat som kan påverka värdet.

Parterna är överens om att fastighetsägaren slutligt ska bära Kommunens nedlagda och verifierade kostnader för den markmiljötekniska undersökningen enligt vad som följer av intentionsavtalet. Den slutliga köpeskillingen kommer att förhandlas inför tecknande av ett framtida köpekontrakt. Köpeskillingen kommer att påverkas av de beräknade kostnaderna för eventuell sanering enligt undersökningen.

När avtalet är undertecknat av båda parter kommer kommunen att utföra en miljöundersökning för att klarlägga föroreningarnas art och omfattning samt få ett underlag för vad saneringskostnaden kan bli. Ifall bägge parter kommer överens om saneringskostnaden kommer den regleras genom ett avdrag från köpeskillingen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheterna är tillsammans värderade till tjugo miljoner femhundra tusen (20 500 000) kronor. I den fortsatta processen för markköpet kommer köpeskillingen att regleras genom avdrag för kostnader kopplade till miljöundersökning och eventuell marksanering.

Miljöundersökningen uppskattas kosta två hundra tusen (200 000) kronor. Om någon av parterna väljer att inte gå vidare efter miljöundersökningens resultat står fastighetsägaren för denna kostnad. Om båda parter däremot beslutar att fortsätta processen kommer kommunen att beställa en marksanering. Kostnaden för marksaneringen kan fastställas först efter genomförd miljöundersökning, även denna kostnad kommer att avräknas från köpeskillingen.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet är inte tillämpligt i detta ärende.

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt följande:



Kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna intentionsavtal mellan Upplands Väsby kommun och Gunnar Andersson avseende fastigheterna Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt samhällsbyggnadschefen och mark- och exploateringschefen att för kommunens räkning underteckna intentionsavtalet.
3. Om ett markköp blir aktuellt är Kommunens inriktning att möjliggöra för en trädgårdsstadsbebyggelse som smälter in i den närliggande, småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till området.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Ordförandens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt följande:

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna intentionsavtal mellan Upplands Väsby kommun och Gunnar Andersson avseende fastigheterna Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt samhällsbyggnadschefen och mark- och exploateringschefen att för kommunens räkning underteckna intentionsavtalet.
3. Om ett markköp blir aktuellt är Kommunens inriktning att möjliggöra för en trädgårdsstadsbebyggelse som smälter in i den närliggande, småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till området. Eventuell framtida bebyggelse ska inte överstiga två våningar.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Yrkanden

Oskar Weinmar (M), Samuel Stephan (SD) och Maria Fälth yrkar i första hand på följande tillägg: "Att eventuell framtida bostadsexploatering sker i form av småhusbebyggelse".

Oskar Weinmar (M) och Maria Fälth (KD) yrkar i andra hand på följande tillägg: "Eventuell framtida bostadsexploatering av fastigheterna ska ske med stark tonvikt på småhusutveckling. Andelen tillkommande flerbostadshus på de bägge fastigheterna ska inte överstiga det rådande förhållandet avseende andelen flerbostadshus gentemot småhus i området Bollstanäs, enligt SCB:s RegSO-definition".



Kommunfullmäktige

Mathias Bohman (S) yrkar bifall till eget förslag samt avslag till de båda tilläggsyrkandena.

Beslutsgång 1

Ordföranden frågar kommunstyrelsen om de kan besluta enligt ordförandens förslag på beslutspunkterna 1-4. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandens förslag.

Beslutsgång 2

Ordföranden ställer sitt yrkande om avslag mot Oskar Weinmars (M) med fleras första tilläggsyrkande. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att avslå tilläggsyrkandet.

Omröstning begärs.

Omröstning 1

De som vill avslå Oskar Weinmars (M) med fleras första tilläggsyrkande röstar ja. De som vill bifalla tilläggsyrkandet röstar nej. 8 röstar ja, 6 röstar nej och 1 avstår.

Följande röstar ja:

Mathias Bohman (S), Jesper Lundberg (VB), Suzanne Granqvist Enell (S), Fredrik Örn (S), Barbro Brolin (S), Andrea Möllerberg (VB), Emelie Voetmann (L) och Päivi Verdier (V).

Följande röstar nej:

Oskar Weinmar (M), Christine Hanefalk (M), Hanna Broberg (M), Samuel Stephan (SD), Peter Lindqvist (SD) och Maria Fälth (KD).

Följande avstår:

Vuksan Rovcanin (C).



Kommunfullmäktige

Beslutsgång 3

Ordföranden ställer sitt yrkande om avslag mot Oskar Weinmars (M) och Maria Fälths andra tilläggsyrkande. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att avslå tilläggsyrkandet.

Omröstning begärs.

Omröstning 2

De som vill avslå Oskar Weinmars (M) med fleras andra tilläggsyrkande röstar ja. De som vill bifalla tilläggsyrkandet röstar nej. 8 röstar ja, 4 röstar nej och 3 avstår.

Följande röstar ja:

Mathias Bohman (S), Jesper Lundberg (VB), Suzanne Granqvist Enell (S), Fredrik Örn (S), Barbro Brolin (S), Andrea Möllerberg (VB), Emelie Voetmann (L) och Päivi Verdier (V).

Följande röstar nej:

Oskar Weinmar (M), Christine Hanefalk (M), Hanna Broberg (M) och Maria Fälth (KD).

Följande avstår:

Samuel Stephan (SD), Peter Lindqvist (SD) och Vuksan Rovcanin (C).

Särskilda yttranden

Mathias Bohman (S) lämnar följande särskilda yttrande till protokollet:

”Socialdemokraterna ser gärna småhus på platsen. Småhus är för övrigt en given del av den trädgårdsstad som socialdemokraterna förordar.

Om det ska byggas något på platsen och om det blir en trädgårdsstad eller endast småhus på platsen får framtiden utvisa. Socialdemokraterna stödjer idén om att undersöka markens skick och fortsätta föra samtal med fastighetsägaren om ett eventuellt köp av marken. Om något byggs på platsen i framtiden ska det ska med stor respekt för den bebyggelsen som finns intill. Det ska bli snyggt och tillföra positiva värden. Det ska kort sagt bli bättre än idag. Socialdemokraterna vill max se två våningars bebyggelse på platsen.”



Kommunfullmäktige

Emelie Voetmann (L) lämnar följande särskilda yttrande till protokollet:

”Detta ärende behandlar intentionsavtal för utveckling på aktuell fastighet. I den här fasen kan vi som kommun visa att vi vill utveckla området för att få till kvaliteter i området som anspelar på det som funnits på platsen och ska tillföra kvaliteter såväl för de som kommer att bo i de eventuella nya bostäderna som för de som bor i närliggande områden idag. Precis som beslutet säger vill vi möjliggöra för en trädgårdsstadsbebyggelse som smälter in i den närliggande, småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till området. Detta ska ses som en riktning. Utvecklingen ska ske med varsamhet och tillföra värden till området. Ytterligare detaljer i planeringen kommer i senare skeden och behöver därför inte definieras förrän vi vet mer om vilka förutsättningar som finns för utvecklingen”

Maria Tuveesson (MP) lämnar följande särskilda yttrande till protokollet:

”Ärendet handlar om ett markköp. Det är ett väldigt tidigt skede och vi bör som i andra projekt följa den planprocess som är bruklig i planarbetet.

Politiska ramar och riktningar ska vara tydliga. Miljöpartiet anser att en god dialog med medborgare i närområdet ska forma den kommande utvecklingen. Miljöpartiet anser att det är viktigt att möta behovet av boende för äldre när man planerar för bostäder i Bollstanäs.

Processen får heller inte bli för utdragen då det är i närtid som behovet av bostäder för äldre finns. Om man inte kan komma igång med plan och utveckling under kommande mandatperiod så anser vi att man parallellt bör titta på alternativa platser för bostäder för äldre.”

Beslutet skickas till:

Kontoret för samhällsbyggnad