

Planläggning av tomträttsupplåtna parkeringsplatser

Utmaningar vid uppsägning av parkeringstomträtt

- Kostnader för återställning
- Hur många av de befintliga parkeringsplatserna skall ersättas
- Vem skall uppföra anläggningen/arna för de befintliga parkeringarna som skall ersättas
- Vem skall finansiera de befintliga parkeringarna som skall ersättas
- Vad blir konsekvenserna för de (t.ex. Brf medlem) som hyr parkeringsplatserna som tas i anspråk
- Hur säkerställs att anläggningen/arna används
- Vad blir konsekvenserna för exploatör
- Påverkan exploateringsekonomi
- Kommunallag (förbud mot gynnande av enskild näringsidkare 2:8 KL) och statsstödsreglerna
- Olika villkor i tomträttsavtalen avseende ersättning, endast undantagsfall där vi har ersättningsskyldighet jfr Sthlm och Malmö som har det i majoritetsfallen

Fortsatt arbete

Ta fram en process med tillhörande flödesschema för hur kontoret skall arbeta vid önskade planläggning av tomträttsupplåten parkering, med alternativa tillvägagångssätt utifrån, avtal och de specifika förutsättningarna.

Identifiera de tomträttsupplåtna områden där vi kan skapa en utveckling som är hållbar för kommunen och tomträttshavarna

Identifierade aktiviteter som behöver belysas i varje enskilt fall:

- Juridik
- Kommunikation
- Genomförbarhet
- Ekonomi
- Konsekvens för tomträttshavare

Framgångsfaktor:

God dialog och tidig involvering med tomträttshavare

Generellt tomträtter

Det är inte möjligt att göra en universal lösning för samtliga projekt med inlösen av parkering. Varje projekt måste hanteras utifrån dess förutsättningar.

Analys förutsättningar och genomlysning av tomträttsavtal avseende parkering

Var är aktuellt att genomföra exploatering utifrån tomtarea och fysiska förutsättningar, program, Föp, Öp Avtalsvillkor - Tider, Inlösenskyldighet

Projektutvecklingsprocess



Process



Aktiviteter utöver ordinarie projektutvecklingsprocess:

Fördjupad studie tidigt i projektutvecklingsprocessen

- Enklare volymstudie med fokus på parkering (ersättning befintliga) och BTA
- Exploateringsekonomi och Byggrättsekonomi (marknadsförutsättningar) OBS! Rivning och ersättning tomträttshavare (eventuell inlösen),
- Känslighetsanalys- Exploaterings-och byggrättsekonomi
- Konsekvensanalys tomträttshavare/parkeringskunder
- Förslag genomförandeplan innehållande markanvisningsstrategi, affärsupplägg
- Avstämning Juridik förslag genomförandeplan

Dialog tomträttshavare, motiv till utveckling, möjligheter, risker, tidplan

Inriktningsbeslut kontoret Fortsätt/avbryta

Vid samsyn om utveckling: Intentionsavtal Kommunen-Tomträttshavare, Information Nämnd

Vid oenighet kring utveckling: Beslut Nämnd (Fortsätta eller avbryta)

Forts. Process



Fortsatt arbete i ordinarie projektutvecklingsprocess

- Ersättning parkeringar antal utifrån gemensam stadsbyggnadsidé (samråd Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Detaljstudera parkering och volymer bostäder etc.
- Fortsatt Dialog tomträttshavare
 - ✓ Stöd & vägledning
 - ✓ Risker och möjligheter
- Exploaterings- och byggrättsekonomi
- Genomförandeplan avstämd med juridik och tomträttshavare

Beslut Exploateringsnämnd

- Uppsägning av tomträtt
- Markanvisningsstrategi

Efter beslut i exploateringsnämnd

- Eventuellt friköp eller ändrad tomträttsavgäld. Arrende eller liknande till dess att utveckling sker.

Litteraturgatan-Status

- Pågående dialog med BRF:er, Riksbyggen och HSB
- BRF:er har stöd från centralorganisation
- Under våren har det skett ett informationsutskick (flerspråkigt) till brf-medlemmar med kommunen som avsändare avseende stadsutvecklingsplanerna
- Arbetshypotes, direktanvisning BRF:er som i sin tur får utse samarbetspartner som i sin tur övertar markanvisning
- Villkor samarbetsavtal mellan BRF:er och utsedd samarbetspartner (bilaga till markanvisningsavtal)
- Fortsatt dialog med styrelse och medlemmar under hösten
- Beslut markanvisning i nämnd slutet 2023 början 2024
- Beslut uppsägning av resterande fyra tomträtter i nämnd början 2024
- Planstart 2024