

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för flerbostadshus fastigheten Sicklaön 202:9, stadsbyggnadsprojekt 922 I

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med LC Ektorps fastigheter AB avseende detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett flerbostadshus som delvis innehåller hyresrätter. Byggnaden ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i sex våningar. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter mark till exploitören, ansöker om fastighetsbildning, projekterar och bygger ut allmänna anläggningar. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs. Exploitören erlägger köpeskilling för marken, bekostar förrättningen, bekostar de allmänna anläggningarna och erlägger anslutningsavgift för VA. Kommunen säljer park- och gatumark för 650 000 kronor

Bakgrund

Under 2011 fick planerheten en förfrågan om att detaljplanelägga ett område inom detaljplan Sicklaön 202:9 samt en mindre del av Sicklaön 40:14 i syfte att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus. En förutsättning för att starta planläggningen vara att flerbostadshuset delvis skulle innehålla hyresrätter. Planområdet ligger i centrala Ektorps nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster, Värmdövägen i söder och Nacka närsjukhus i väster.



Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar mot gatan och 6 våningar mot gården. Fyrtio procent av byggnaden ska innehålla hyresrätter. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Sicklaön 202:9.

Avtalet innebär

- Kommunen överlåter till Exploatören för de delar av fastigheterna Sicklaön 40:14 som ska utgöra kvartersmark.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.
- Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.
- Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningarna. Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar.
- Exploatören ställer säkerhet i form bankgarantin. Beloppet ska uppgå till 2 500 000 kronor.
- Vid behov flyttas VA-ledningar längs Ektorpsvägen till ny sträckning. Exploatören ersätter kommunen för samtliga kostnader förenade med ledningarna.
- En särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas efter gemensam syn på plats i samband med utbyggnadens påbörjande.
- Exploatören erlägger VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Anläggningar och byggnader på kvartersmark ska följa gestaltningen, miljöprogrammet och dagvattenutredningens förslag.
- Minst 40 procent av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt
- För att säkerställa att minst fyrtio (40) procent av lägenheterna upplåtas med hyresrätter för bostadsändamål förbinder sig Exploatören att till Kommunen erlagga tilläggsköpeskilling i form av vite om hyresrätterna omvandlas.
- Avtalet innehåller dessutom sedvanliga avtalsvillkor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen säljer en mindre del av fastigheten Sicklaön 40:14 för 650 000 kronor. Exploatören ställer en säkerhet i form av bankgaranti på 2 500 000 kronor som täcker kostnader för de allmänna anläggningarna. VA-intäkter gällande anläggningsavgift är beräknad till 450 000 kronor. Inkomster/intäkter är budgeterat till 1,4 miljoner kronor.



Kostnader är budgeterat till 0,6 miljoner kronor. Detta ger ett positivt netto på 0,8 miljoner kronor.

Bilagor

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Exploateringsavtal med bilagor

Bilaga 3 Gällande Projektbudget

Bilaga 4 Registreringsbevis och firmatecknare

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Mark- och exploateringsenheten

Björn Bandmann

Projektledare/Exploateringsingenjör

Mark- och exploateringsenheten