

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Kvarnholmen etapp 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB avseende detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklön 38:1, Sicklaön 38:2, Sicklaön 38:3 på Kvarnholmen.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att planlägga Kvarnholmens platå och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen riktlinjerna i det godkända planprogrammet. Totalt innehåller detaljplanen cirka 57 500 kvadratmeter tillkommande ljus BTA. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge cirka 550 lägenheter och cirka 960 kvadratmeter lokaler. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

All mark inom projektet, utom den fastighet som planläggs för förskola, ägs av exploitören via dotterbolag. Mark som planläggs som allmän platsmark kommer att överlåtas till kommunen efter färdigställandet.

Avtalet innebär bland annat att utbyggnaden av allmänna anläggningar och finansieringen av dessa säkerställs, att kommunen och exploitörerna är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget. Avtalet ligger även till grund för den medfinansiering av erforderliga infrastrukturåtgärder (Kvarnholmsförbindelsen) som ingår i ramavtalet för Kvarnholmen.

Bakgrund

Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen riktlinjerna i det godkända planprogrammet. Största avvikelserna jämfört med planprogrammet är att bebyggelsen utmed nordvästra kajen får ytterligare en huskropp jämfört med programmet.

Bebyggelsen på platån har fått en annan utformning och gestaltning än illustrationen i planprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen cirka 57 500 kvadratmeter tillkommande ljus BTA. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge cirka 550 lägenheter och cirka 960 kvadratmeter lokaler.

Avtalet ingås med de fastighetsägande bolagen Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB som i sin tur ägs av Exploatören Kvarnholmen Utveckling AB. Kvarnholmen Utveckling AB ägs i lika delar av JM AB och Sicklaön Invest AB. Sicklaön Invest AB ägs till 50% av PEAB AB och 12,5 % av Folksam ömsesidig sakförsäkring och 37,5 % av Folksam ömsesidig livförsäkring.

I avtalet ingående fastigheter är Sicklaön 38:1, Sicklaön 38:2 och Sicklaön 38:3. Exploatören äger alla fastigheter.

I syfte att reglera marköverlåtelse, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, principer för genomförande med mera har ramavtal upprättats 2006-09-28 med Exploatören, då KF Fastigheter AB. Detta avtal följer de principer som upprättades i ramavtalet.

Huvudsakligt innehåll i förslagen till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak:

- Vilken mark som ska överlåtas till kommunen i egenskap av allmän plats och former för detta överlåtande.
- Hur anläggningar inom området, som ska överlåtas till kommunen, ska utföras och i vilket skick dom ska överlämnas till Kommunen.
- Kostnadsfördelning
- Nödvändiga fastighetsregleringar, inklusive servitutsupplåtelse
- Speciella krav på byggnation inom framtida Allmän platsmark
- Speciella krav på byggnation inom framtida Kvartersmark
- Föreskrifter för sanering om föroreningar skulle påträffas
- Föreskrifter för hur den fornlämning som finns inom området ska hanteras
- Säkerheter för Exploatörens åtaganden
- Avtalets överlåtelsemöjligheter

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står för alla kostnader för planläggning och genomförande av detaljplanen.

Vidare erlägger Exploatören en medfinansieringsavgift enligt tidigare avtal som bidrag till finansieringen av Kvarnholmsförbindelsen. Denna medfinansiering uppgår för detta avtal till 41 137 525 kronor i 2006 års penningvärde, som räknas upp till datum för planens laga kraft vinnande, då även avgiften ska erläggas.

Inom planområdet ansvarar Kommunen för att det skapas en förskola på 8 avdelningar. I detta syfte har Kommunen köpt in fastigheten Sicklaön 38:10 för 11 200 000 kronor. Enligt avtal KFKS 2011/34-252 Fastigheten har sedan upplåtits med tomträtt till en privat verksamhetsutövare.

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal med Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 6 AB och Holmenkvarnen 7 AB med bilagor

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bastian Vreede
Projektledare/Exploateringsingenjör