

2015-08-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2011/37-251

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Telegrafberget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Telegrafberget Fastighets AB avseende detaljplan för Telegrafberget - Skarpnäs 2:3 m.fl i Boo.

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte redan 2011 förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl, som syftar till att uppföra bebyggelse av cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn i Boo. Men detaljplaneförslaget gick inte vidare för ett antagande i kommunfullmäktigeden gången.

Anledningen var att det exploateringsavtal som skulle följa med detaljplanen då inte kom tillstånd. Kommun och exploatör var inte överens om de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för projektet. Men efter omtag i förhandlingarna, med delvis förändrade förutsättningar och val av lösningar, är parterna nu överens om ett exploateringsavtal som därför nu tillsammans med detaljplanen kan gå upp för ett antagande i kommunfullmäktige.

Eftersom kommunen erhåller bygggrätter på egen mark ska kommunen stå för sin del av infrastrukturkostnaderna. Men projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbygggrätter samt genom de tomträttsavgälder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid.

En laga kraft vunnen detaljplanen möjliggör också för kommunen att debitera exploatören för alla hittills nedlagda kostnader i projektet samt eliminerar kostnadsrisken för en, i det fall en detaljplan aldrig vinner laga kraft, eventuell sanering av ett miljöförorenat område.



Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte i maj 2011 förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl, som syftar till att uppföra bebyggelse av cirka 300 bostäder, verksamheter och en småbåtshamn i Boo. Cirka en fjärdedel av bostäderna planeras bli hyresrätter.

Detaljplaneförslaget gick däremot aldrig vidare efter miljö- och stadsbyggnadsnämnden för ett antagande i kommunfullmäktige. Anledningen var att det exploateringsavtal som skulle följa med detaljplanen aldrig kom tillstånd. Kommunen och exploatör var inte överens om de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för projektet.

Men efter omtag i förhandlingarna är parterna nu, 2015, överens om ett exploateringsavtal som därför tillsammans med detaljplanen kan gå upp för ett antagande i kommunfullmäktige.

För att göra en bostadsbebyggelse möjlig i ett område med starkt sluttande havsnära terräng och med stora kostnadskrävande stöd- och kajkonstruktioner krävs en exploatör med mycket stabil ekonomi och med stora erfarenheter av liknande projekt. Kommunen har i och med komplexiteten i projektet ställt höga krav på ekonomisk säkerhet vilket varit mycket svårt för nuvarande exploatör att lösa.

Exploatören, tillika Telegrafberget Fastighets AB, ägs idag av Forsen projekt holding AB. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft övergår ägarandelarna i Telegrafberget Fastighets AB till HSB bostad som således är den part som i praktiken kommer att genomföra detaljplanen. I och med detta har en säkerhet för projektet kunnat lösas via en moderbolagsborgen inom HSB.

Exploateringsområdet är ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader. Ett genomförande av detaljplanen för denna del medför hög teknisk komplexitet med konstruktioner som innesluter varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Det bedöms därför nödvändigt att en part svarar för utbyggnaden av både allmän platsmark och kvartersmark för dessa delar. Parterna är mot den bakgrunden överens om att kommunen bygger infartsgatan/huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) och att exploatören bygger resterande delar av den allmänna platsmarken ner mot och längs Saltsjön.

En utmaning i projektet för exploatören har varit att tillse att detaljplaneområdet förses med vatten- och avlopp (VA) till en kostnad som exploateringen kan tåla. Det perifera läget på Nackasidan med stora anläggningskostnader som följd har därför gjort att exploatören har valt att låta anslutningen av vatten och avlopp fortsatt att gå via Lidingö.

Huvuddelen av den mark inom detaljplaneområdet som avses bebyggas ägs av exploatören. Men en mindre del som ägs av kommunen planeras uppföras med radhus och kommer att



försäljas till exploatören. Den del av kommunens mark som utöver radhusdelen ligger som kvartersmark inom detaljplaneområdet planeras uppföras med hyresrätter i flerbostadshus och kommer att upplåtas till exploatör med tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom kommunen erhåller byggrätter på egen mark ska kommunen stå del av infrastrukturkostnaderna. Den uppskattade kostnaden för kommunens del av de allmänna anläggningarna uppgår till cirka 20 miljoner. I det fall kostnaden överstiger 20 miljoner står exploatören för kostnadens överskjutande del. Detta innebär att kommunen inte står någon ekonomisk risk för ökade infrastrukturkostnader i projektet.

Kommunen ska stå kostnaden för en eventuell sanering av den kommunala marken som ska utgöra kvartersmark. Denna kostnad kommer att drivas vidare mot tidigare verksamhetsutövare på platsen.

Markintäkterna för kommunen uppgår till 15,5 miljoner kronor för de 10 radhustomter som försäljs till exploatören direkt efter laga kraft vunnit detaljplan. Utnyttjas fler än 10 byggrätter utgår en tilläggsköpeskillning om 1,55 miljoner kronor per ytterligare byggrätt (radhustomt) för exploatören.

Kommunens mark för hyresrätter är värderad till cirka 18-20 miljoner kronor. Tomträttsavgälden är utifrån detta beräknad till cirka 135 kr/kvm ljus BTA där den maximala byggrätten uppgår till cirka 7 400 kvm/ ljus BTA. En årlig tomträttsavgäld till kommunen skulle således kunna uppgå till cirka 1 miljon kronor om den fulla byggrätten utnyttjas.

Exploateringsavtalet möjliggör också för kommunen att, i det fall detaljplanen vinner laga kraft, debitera exploatören för alla hittills nedlagda kostnader i projektet samt eliminerar kostnadsrisken för en, i det fall en detaljplan aldrig vinner laga kraft, eventuell sanering av ett miljöförorenat område.

Bilagor

Detaljplanekarta
Karta

Exploateringsenheten
Ulf Crichton
Exploateringschef

Helena Fältén
Projektledare