

Kommunstyrelsen

Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten Sicklaön 37:42

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Stockholm Ekonomiska Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB för fastigheten Sicklaön 37:77.
2. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks Hospital för fastigheten Sicklaön 37:42.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för Danvikshem är att kunna komplettera området med ca 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt vatten och avlopp samt gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Till planen hör två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danviks Hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 och ett avtal med HSB Stockholm Ekonomisk Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

Exploateringsavtalen reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar samt kommunens arbete i samband med detta bekostas av exploitörer, att kommun och exploitörer är överens om fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget samt medfinansiering till övergripande trafikinfrastruktur. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftkostnad.



Ärendet

Syftet med detaljplanen för Danvikshem är att kunna komplettera området med ca 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt vatten och avlopp samt gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Stiftelsen Danviks Hospital har sålt del av Sicklaön 37:42 till HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB som ska stå för största delen av kompletteringen av bostäder i området. Till planen hör därför två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danviks hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 samt ett avtal med HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalen förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön senast 2016-12-31.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB att

- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet samt utbyggnad av VA-ledningar i Östra Finnbodavägen.
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen, till exempel projektering, byggledning, samordning och administration.
- Exploatören betalar 800 kr/kvm ljus BTA som medfinansiering till övergripande trafikinfrastruktur.
- Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- Markregleringar ansöks om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget, till exempel för breddning av Östra Finnbodavägen, ändring av vändplanens läge samt ändring av befintliga servitut.
- Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av nya parkeringsplatser till förmån för fastighetsägaren för Sicklaön 37:46 som regleras genom servitut.
- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltungsprogrammet och miljöredovisningen.
- Exploatören lämnar en säkerhet om 26 miljoner kronor för genomförandet av detta avtal senast vid dag för Kommunstyrelsens möte.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet Stiftelsen Danviks hospital att

- Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.



- Exploatören ansvarar för att säkerställa allmänhetens säkerhet vid kaj belägen inom fastigheten Sicklaön 37:42.
- Markregleringar ansöks om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget, till exempel för breddning av Östra Finnbodavägen samt marköverföring för skoltomt.
- Exploatören upplåter ledningsrätt för dagvattenledning över fastigheten Sicklaön 37:42.
- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltungsprogrammet och miljöredovisningen.

Handlingar att revidera / komplettera

Det återstår ett antal mindre revideringar och kompletteringar i exploateringsavtalen och tillhörande bilagor som kommer att vara klara inför utskick av handlingar den 21 september till kommunstyrelsens möte den 28 september.

I exploateringsavtal för Danvikshem Sicklaön 37:42 ska texten i § 19 angående överlåtelse av fastighet sannolikt bytas ut och bilaga 5 ”PM Teknisk försörjning VA och FV” ska biläggas.

I exploateringsavtal för Danvikshem Sicklaön 37:77 ska texten i § 24 angående överlåtelse av fastighet sannolikt bytas ut, bilaga 3 ”Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar” ska kompletteras och bilaga 6 ”PM Teknisk försörjning VA och FV” ska biläggas.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet med HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt medfinansiering av övergripande trafikinfrastruktur bekostas av exploatören. Exploatören lämnar en säkerhet om 26 miljoner kronor för genomförandet av detta. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftkostnad.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Projektledare



Bilagor

1. Avtal med HSB Stockholm Ekonomisk Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB, med bilagor
2. Avtal med Stiftelsen Danviks Hospital, med bilagor