

2015-10-06

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/654-050

Projekt 9432

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ingår föreslaget exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB avseende detaljplan för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo.

### **Sammanfattning**

Huvudsyftet med detaljplanen är att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. Ett annat viktigt syfte är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och till det intilliggande naturreservatet.

Exploateringsavtalet reglerar och beskriver genomförandet av detaljplanen. Exempelvis får antalet bostäder inom detaljplanen uppgå till högst 190 och minst 54 av dessa ska vara vårdboenden. Några av kraven i exploateringsavtalet är förenade med viten och i andra fall har särskilda tidsfrister angivits.

Brinova Silvergården AB har ett avtalsrättsligt förhållande med företaget Silverlife som kommer att bedriva en vård- och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster på fastigheten. Huvudtanken med verksamheten är att kunna erbjuda seniorer boenden med nära tillgång till vård och omsorg så att personen kan bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.



Hela exploateringen sker i privat regi och på privat mark. Brinova Silvergården AB ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen och ska även erlägga va-anläggningsavgift till kommunen, enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 16 september 2015 förslag till detaljplan för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. Detaljplanen syftar till att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, tillika detaljplaneområdet, där Graninge stiftsgård idag är belägen. Med detaljplanen följer ett exploateringsavtal som tecknats mellan kommunen och Brinova Silvergården AB (Bolaget), tillika fastighetsägaren.

Exploateringen innefattar dels ett vård- och omsorgsboende i direkt anslutning till befintlig huvudbyggnad bestående av minst 54 vårdplatser, dels bostadslägenheter fördelade i ett antal lamellhus med varierande antal lägenheter i varje. Max antal lägenheter som tillåts inom detaljplanen är 190 stycken. Bolaget ska verka för att en del av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bolaget har ett avtalsrättsligt förhållande med företaget Silverlife som kommer att bedriva en vård- och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster på fastigheten. Huvudtanken med verksamheten är att kunna erbjuda seniorer boenden med nära tillgång till vård och omsorg så att personen kan bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

För att säkra syftet med detaljplanen behöver vård- och omsorgsboendet uppföras tidigt i exploateringen. Det är även av stor vikt i exploateringen att mötesfickor anordnas längs med Graningevägen och att kommunen får granska de nya sjöledningarna som ska anläggas. Dessa är exempel på krav som kommunen ställt på Bolaget i exploateringsavtalet. Några av kraven är förenade med viten och i andra fall har särskilda tidsfrister angivits.

Syftet med detaljplanen är också att öka allmänhetens tillgänglighet till detaljplaneområdet, naturen och det intilliggande, idag svåråtkomliga, naturreservatet. I exploateringsavtalet (och i detaljplanebestämmelserna) regleras därför att en allmän parkering för besökare till naturreservatet ska anläggas inom fastigheten. Med samma syfte regleras också att utformningen av områdets entré ska kännas öppen och välkomnande för alla.

Eftersom Trafikförvaltningen inom landstinget inte stödjer någon kollektivtrafikförsörjningen till fastigheten ska Bolaget ansvara för att tillse att på lämpligt sätt skapa förutsättningar för boende, besökare och verksamhetsutövare att kontinuerligt och kollektivt ta sig till och från detaljplaneområdet. Bolaget ska tillse att någon form av matarbus eller liknande trafikerar området med hänsyn tagen till efterfrågan.



Detaljplaneområdet kommer fortsatt att ha enskilt huvudmannaskap. Alla angränsande områden har enskilt huvudmannaskap och området har fortsatt landskapskaraktär. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas med ansvar för att sköta drift och underhåll av de allmänna anläggningarna. I planbestämmelserna har reglerats krav som ska underlätta för drift och skötsel av de allmänna anläggningarna. Bland annat kommer den idag otillgängliga pumpstationen att flyttas upp och placeras i nära anslutning till övrig bebyggelse.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Bolaget äger all mark inom detaljplaneområdet som avses bebyggas och bolaget står således för alla kostnader hänförliga till exploateringen. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Dessa kostnader debiteras exploitören.

Bolaget ersätter kommunen för den verkliga kostnaden. För kommunens interna administrativa arbete ersätter bolaget kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Bolaget ska även erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Bolaget ska även vidta och finansiera för exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten utanför detaljplaneområdet till följd av exploateringen, vilket regleras i exploateringsavtalet.

## **Bilagor**

Exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Helena Fältén  
Projektledare