

Datum

2025-05-20

Diarienummer

KS 2024/0356

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

Kommunstyrelsen

Lägesrapport och förlängning av uppdragstid att ta fram förslag till principavtal om exploatering och markförsäljning för fastigheterna Reidmar 7 och 8

Ärendet

Den 3 oktober 2022 beslutade kommunstyrelsen (§ 115) att anta reviderat start-PM avseende detaljplan för flerbostadshus inom Reidmar 7 och 8, samt att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan.

Kommunstyrelsen uppdrog åt kommunledningskontoret att upprätta ett förslag till principavtal om exploatering och försäljning av mark i enlighet med reviderad start-PM. Uppdraget skulle redovisas till kommunstyrelsen senast den 31 mars 2023.

Kommunstyrelsen gav även kommunledningskontoret i uppdrag att inför kommande ställningstagande till principavtalet förtydliga frågan om villkor i avtal från 1937 rörande kommunens aktuella förutsättningar att disponera byggnaden på fastigheten Reidmar 8. Uppdraget skulle redovisas till kommunstyrelsen senast den 31 mars 2023.

Innan underlag till förslaget för detaljplan görs tillgängligt för granskning ser förvaltningen ett behov av att säkerställa detaljplanens ekonomiska genomförbarhet genom att träffa erforderliga avtal om exploatering och markförsäljning.

För att säkerställa detaljplanens ekonomiska genomförbarhet behöver förvaltningen mer tid för uppdraget med anledning av att överenskommelsen om markpriset ännu inte är träffad. Efter ytterligare förhandling kan erforderliga avtal träffas och därefter kan ett förslag till detaljplan göras tillgängligt för granskning. Förvaltningen bedömer att förslag till principavtal om exploatering och markförsäljning kan redovisas tidigast fjärde kvartalet 2025.

Förutsättningarna för att disponera byggnaden på fastigheten Reidmar 8 är utredda och bedöms inte ha några juridiska hinder för kommunen att fritt disponera fastigheten.

Datum

2025-05-20

Diarienummer

KS 2024/0356

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger lägesrapporten till handlingarna.

Kommunstyrelsens beslut av den 3 oktober 2022 (§ 115) p. 5 att inför kommande ställningstagande till principavtalet förtydliga frågan om villkor i avtal från 1937 rörande kommunens aktuella förutsättningar att disponera byggnaden på fastigheten Reidmar 8 är därmed genomfört.

2. Kommunstyrelsen konstaterar att uppdraget av den 3 oktober 2022 (§ 115) p. 2, åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med reviderat start-PM, daterat 2 september 2022, är verkställt genom att detaljplanen har varit på samråd genom miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut av den 31 januari 2024 (§ 5).
3. Kommunstyrelsen förlänger uppdraget av den 3 oktober 2022 (§ 115) p. 4, åt kommunledningskontoret att upprätta förslag till principavtal för exploatering och försäljning av mark.

Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast fjärde kvartalet 2025.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Reidmar 7 kom hösten 2016 in med en förfrågan om att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. I samband med ärende *Antagande av reviderad start-PM samt uppdrag att ta fram förslag på detaljplan och principavtal för exploatering och markförsäljning för fastigheterna 7 och 8*, daterat den 3 oktober 2022 (§ 115) beslutade kommunstyrelsen att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan. I samma beslut gav kommunstyrelsen kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till principavtal om exploatering och markförsäljning, som skulle redovisas senast 31 mars 2023.

Beslutet inbegrep vidare att ett förtydligande kring villkoren vad gäller kommunens aktuella förutsättningar att disponera byggnaden på fastigheten Reidmar 8 behövde redogöras för. Genom ett avtal från 1937 uppfördes en villa på Djursholms stads mark och i avtalet angavs att de fyra lägenheterna som förekom i byggnaden skulle användas för boende för äldre. Då en av lägenheterna tidigare hade en boende behövde frågor om besittningsskydd

Datum

2025-05-20

Diarienummer

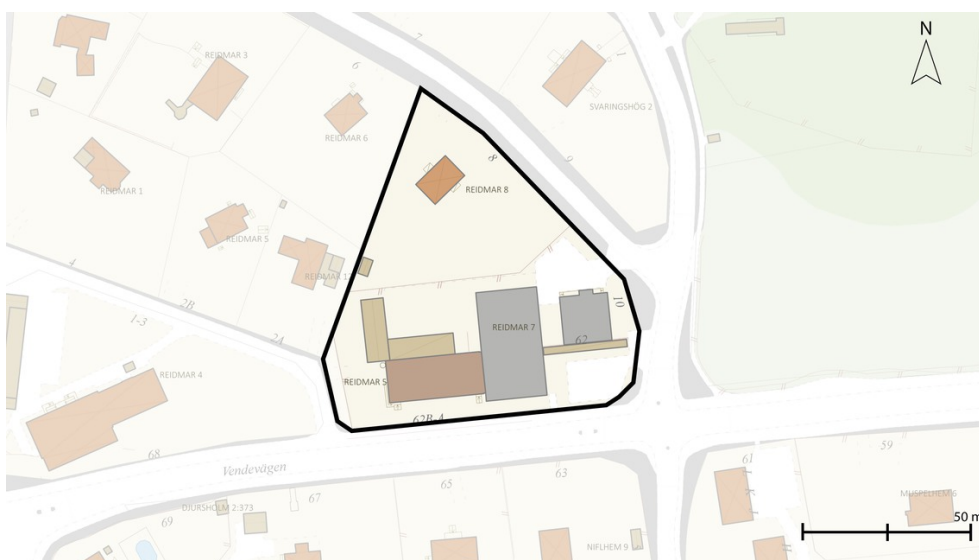
KS 2024/0356

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

och kommunens förfoganderätt som ägare redogöras för. Uppdraget skulle redovisas senast 31 mars 2023.

Kommunledningskontorets utredning

Detaljplanen för ny bostadsbebyggelse inom Reidmar 7, 8 och del av 5 omfattar flerbostadshus i 3 våningar mot Vendevägen samt radhus mot Fafnerstigen. Kommunens fastighet Reidmar 8 tas med i planen för att tillföra småhusbebyggelse. Ny bebyggelse ska ta hänsyn och anpassas till kringliggande miljöer och bebyggelse.



Förslag till ny detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av 5 var under perioden februari–mars 2024 utsänt på samråd och utifrån inkomna synpunkter har förslaget bearbetats i flera omgångar för att säkerställa en god utformning.

För att tydliggöra parternas åtagande och ansvar gentemot varandra för genomförandet av detaljplanen avser förvaltningen att teckna ett föravtal i form av en principöverenskommelse med exploatören i samband med att planen sänds ut på granskning. Principöverenskommelsen reglerar markanvisning av fastigheten Reidmar 8, och utveckling av fastigheten Reidmar 7. Exploateringsavtal kommer så småningom att ersätta principöverenskommelserna.

Markanvisning för radhus på Reidmar 8 föreslås ske genom direktanvisning till ägaren av fastigheten Reidmar 7, Gula backar AB, som håller på att ta fram en ny detaljplan för sin fastighet. Detaljplanearbete har pågått sedan 2016 med förutsättningen att byggaktören ska ta fram ett förslag på bebyggelse på kommunens fastighet Reidmar 8, någon markanvisning har dock inte skett tidigare i processen eftersom arbetet påbörjades innan

Datum

2025-05-20

Diarienummer

KS 2024/0356

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

kommunens riktlinjer för detta togs fram. Förvaltningen föreslår att markanvisningen ska ske med direktanvisning med hänsyn till närheten till byggaktörens fastighet och kommande utvecklingsprojekt och med hänsyn till tidigare förutsättningar som legat till grund för arbete i projektet.

Planförslaget är under bearbetning och ett granskningsförslag förväntas vara klart först under våren 2025, varför förhandlingar med fastighetsägaren alltså fortsätter och förvaltningen behöver mer tid för att ta fram principöverenskommelse och markanvisningsavtal.

Fastigheten Reidmar 8 ägs av Danderyds kommun. Kommunen köpte fastigheten av Djursholms AB år 1937 i samband med att två privatpersoner erbjudit sig att uppföra en byggnad åt kommunen mot att de fick bo kvar i den under sin livstid, och att byggnaden därefter skulle användas som pensionärshem. Villkor med den innebörden intogs dels i fastighetsöverlåtelseavtalet, dels i nyttjanderättsavtalet. Nyttjanderättsavtalet har inte återfunnits.

År 1982 överläts fastigheten till Danderydsbostäder AB. Vid tiden för överlåtelsen var kommunen omedveten om villkoren, och byggnaden kom att användas i strid mot dessa. Felet upptäcktes och kommunen ingick en överenskommelse med Danderydsbostäder om att byggnaden i framtiden endast skulle användas i enlighet med villkoren. Detta kommunicerades också i december 1982 av kommunen till en efterlevande. Kommunen köpte härefter tillbaka fastigheten år 1997. Det överlåtelseavtalet innehöll inte någon bestämmelse om användningen av byggnaden eller fastigheten i övrigt.

Förvaltningen har utrett frågan vad gäller fastigheten Reidmar 8 och den byggnad och avtal som upprättades 1937. Förvaltningen bedömde att det aktuella avtalet är en överenskommelse om nyttjanderätt till en fastighet och kan inte anses vara ett gåvobrev eller liknande handling. Under 2023 lämnade kommunen in en ansökan om permutation till Kammarkollegiet för att få frågan utredd om avtalet ansågs vara en gåva från Danderyds kommun till makarna Lychou. Den 27 mars 2023 avvisade Kammarkollegiet ansökan om permutation med motiveringen att avtalet inte utgjorde en gåva, vilket bekräftade kommunens uppfattning att tidigare avtal från 1937 inte utgör någon rådighetsinskränkning för kommunen att disponera fastigheten fritt, för varken fastigheten Reidmar 8 eller byggnaden som står på fastigheten.

Under 2024 bekräftades att det inte finns några boende kvar i byggnaden och därmed anses frågan om besittningsskyddet vara utredd. Kommunen avser i kommande förslag till avtal med fastighetsägaren för Reidmar 7 lämna en option för kommunen att förvärva upp till fyra lägenheter i objektet för att möta upp de eventuella behov av bostadsprövat boende som finns.

Datum

2025-05-20

Diarienummer

KS 2024/0356

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

Kommunledningskontorets bedömning

Förvaltningen bedömer att frågan vad gäller fastigheten Reidmar 8 och kommunens aktuella förutsättningar att disponera byggnaden på fastigheten är utredda och klarlagda, och att det inte finns några juridiska hinder för kommunen att disponera fastigheten fritt.

Förvaltningen bedömer att innan ett förslag till detaljplan görs tillgängligt för granskning behöver parterna vara överens och träffa ett principavtal om exploatering och markförsäljning för att säkra detaljplanens ekonomiska genomförbarhet. För att säkerhetsställa nödvändiga avtal behöver förvaltningen mer tid för uppdraget. Bedömningen är att kunna redovisa ett färdigställt förslag till avtal senast fjärde kvartalet 2025.

Konsekvenser för barn och unga

En förlängning av uppdragstiden påverkar inte barn och unga direkt. Däremot gynnar det en rationell stadsbyggnadsprocess som ligger i linje med kommunens riktlinjer för exploatering.

Ekonomiska konsekvenser

Markanvisningarna kan resultera i faktiska försäljningar som kommer att ge intäkter till kommunen.

Arbetet ryms inom beslutad budgetram.

Kerstin Andersson
Tf. kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Lägesrapport och förlängning av uppdragstid att ta fram förslag till principavtal om exploatering och markförsäljning för fastigheterna Reidmar 7 och 8
2. Kammarkollegiets beslut, 2023-03-27
3. Kommunstyrelsens beslut, 2022-10-03 § 155
4. Reservation (C) KS 2022-10-03 § 115
5. Reservation (SD) KS 2022-10-03 § 115
6. Information om samråd Reidmar
7. Planbeskrivning, Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5
8. Plankarta Reidmar