

Kommunledningskontoret
Gunilla Stålfelt

Kommunstyrelsen

Ingående av tilläggsavtal nr 2 med överenskommelse om fastighetsreglering avseende Mörby centrum

Ärendet

För genomförandet av detaljplanerna i Mörby centrum (D 262 och D 257) har kommunen och Skandia (då Diligentia Köpcentrum AB och Diligentia Bostäder AB) träffat ett avtal 2013. Avtalet reglerade planerad utbyggnad av centrumanläggningen. När avtalet träffades bedömdes utbyggnadstiden till sex år.

Ett tilläggsavtal träffades 2021, nedan kallat tilläggsavtal nr 1, för att samordna, förtydliga och reglera delar av Skandias åtaganden enligt avtalet från 2013, med den om- och utbyggnad av allmän platsmark som kommunen skulle svara för.

Genomförandet av detaljplanen för Mörby centrum (D 262) har därefter fortsatt i enlighet med tilläggsavtal nr 1. Syftet med tilläggsavtal nr 2, är att reglera frågor som rör markåtkomst och att dokumentera avvikelser från tidigare avtal på grund av ändrade förutsättningar. Avtalet från 2013 och tilläggsavtal nr 1 fortsätter att gälla om inte annat framgår av tilläggsavtal nr 2.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ingår föreslaget tilläggsavtal nr 2 med överenskommelse om fastighetsreglering avseende Mörby centrum, mellan Danderyds kommun, Skandia Köpcentrum AB och Skandia Bostäder AB.

Bakgrund

Danderyds kommun antog 2010 två nya detaljplaner för Mörby Centrum. Detaljplanen för Mörby centrum (D 262) vann laga kraft 2012 och detaljplanen för det östra parkeringsgaraget (D 257) vann laga kraft 2011.

För genomförandet av detaljplanerna i Mörby centrum har kommunen och Skandia träffat ett avtal 2013. Avtalet reglerade planerad utbyggnad av centrumanläggningen. När avtalet träffades bedömdes utbyggnadstiden till sex år.

Tilläggsavtal nr 1 träffades 2021 för att samordna, förtydliga och reglera delar av Skandias åtaganden enligt det ursprungliga avtalet, med den om- och utbyggnad av allmän platsmark som kommunen skulle svara för. Syftet var också att säkerställa och reglera kommunens tillträde till allmän

Kommunledningskontoret
Gunilla Stålfelt

platsmark och att reglera parternas erläggande av kvarstående ersättningar för marköverföringar.

Genomförandet av detaljplanen för Mörby centrum (D 262) har därefter fortsatt i enlighet med tilläggsavtal nr 1. Skandia har bland annat rivit det gamla posthuset, parkeringsdäcket, lastintaget och panncentralen och utbyggnaden av den så kallade västra utbyggnaden har påbörjats. Danderyds kommun har å sin sida svarat för ombyggnaden av södra torget och anläggandet av parkområdet mellan centrumbyggnaden och Golfbanevägen.

Kommunledningskontorets utredning

Kontoret har tagit fram ett förslag till tilläggsavtal nr 2 med överenskommelse om fastighetsreglering avseende Mörby centrum.

Syftet med avtalet är att reglera frågor som rör markåtkomst och att dokumentera avvikelser från tidigare avtal på grund av ändrade förutsättningar. Avtalet från 2013 och tilläggsavtal nr 1 från 2021 fortsätter att gälla om inte annat framgår av tilläggsavtal nr 2.

I korthet innebär tilläggsavtal nr 2 följande:

- Skandia ansöker om fastighetsreglering avseende tre markområden som ska överföras mellan parterna i enlighet med Avtalet och Tilläggsavtal nr 1. Kommunen ska erhålla område 5 och 8, som utgör allmän platsmark enligt gällande detaljplan medan Skandia ska erhålla område 3, som utgör kvartersmark för trappa.
- Kommunen ska erlagga kvarvarande ersättning till Skandia om totalt 14 mnkr kronor (indexuppräknings tillkommer), vilket är i enlighet med Tilläggsavtal nr 1. Anledningen till att fastighetsbildningen inte genomförts tidigare är att kommunen inte haft möjlighet att tillträda marken på grund av de rivningar med mera som Skandia först skulle genomföra. Det krav som tidigare ställts på att ny trappa ska vara uppförd vid tillträdet utgår. Skandia ska utföra och bekosta trappan, vilket framgår av § 4.
- Enligt Avtalet äger Skandia rätt att förvärva den byggrätt för handel som finns på Mörbyplan, den så kallade "Paviljongen". Parterna har kommit överens om att avvakta med överlåtelsen av byggrätten, till dess att det arbete som pågår har klarlagt vilka förutsättningar som ska gälla för byggrättens slutliga omfattning och innehåll. Övriga ersättningar enligt Avtalet har Skandia erlagt, vilket innebär att ingen ytterligare ersättning ska utgå för område 3.
- Genom det servitutsavtal som parterna tecknar säkerställs allmänhetens tillträde till de gångvägar som utgör en förbindelse mellan Golfvägen, över bostadshusens mark till parkområdet.
- Torgytan närmast västra tillbyggnaden behöver anpassas till köpcentrumets entrélägen i plan och höjd. Detta regleras i särskild överenskommelse i samband med genomförandet.

Kommunledningskontoret
Gunilla Stålfelt

Konsekvenser för barn och unga

Genom tilläggsavtal nr 2 fortsätter genomförandet av detaljplanen för Mörby centrum, vilket påverkar barn indirekt genom förändringar i den fysiska miljön. Den mark som överförs till kommunen utgör allmän platsmark och kommer att vara tillgänglig för allmänheten, inklusive barn (artikel 31 – barns rätt till lek, vila och fritid). Avtalet säkerställer även att gångvägar mellan bostäder och parkområdet blir tillgängliga för allmänheten, vilket bidrar till barns möjligheter att röra sig fritt och tryggt i sin närmiljö (artikel 24 – barns rätt till en säker och hälsosam miljö). Anpassningen av torgytan till entréer kan också förbättra tillgängligheten och orienterbarheten, vilket gynnar även yngre barn och barn med funktionsnedsättning (artikel 2 – alla barns lika rättigheter).

Förändringarna bedöms sammantaget kunna stärka barnvänligheten i området. Inga direkta negativa konsekvenser för barn har identifierats. Barnets bästa har beaktats i enlighet med artikel 3 i barnkonventionen.

Ekonomiska konsekvenser

Tekniska nämnden ansvarar för genomförandet av projektet Mörby centrum. De ersättningar som kommunen ska erlægga i samband med den fastighetsreglering som ska ske finns budgeterade i projektets budget för 2025.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Ingående av tilläggsavtal nr 2 med överenskommelse om fastighetsreglering avseende Mörby centrum
2. Tilläggsavtal nr 2 med överenskommelse om fastighetsreglering avseende Mörby centrum
3. Bilaga 1, Markområden som ska överföras genom fastighetsreglering
4. Bilaga 2, Anpassning av allmän platsmark vid västra tillbyggnaden
5. Bilaga 3, Servitutsavtal för x-områden
6. Tilläggsavtal nr 1 avseende fortsatt utveckling av Mörby centrum
7. Avtal Mörby centrum