

Malin Hultman

Avtal om exploatering av Östra Mörbylund, Sjukhuset 9 och 10 m.fl.

Ärende

Kommunen har tagit fram ett förslag till en ny detaljplan för Östra Mörbylund, Sjukhuset 9 och 10 m.fl. som planeras att antas i kommunfullmäktige den 19 juni 2017. För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal tagits fram mellan kommunen och Fastighet AB Slagsta AB samt Bostadsrättsföreningarna Inverness 1-4, ägare till fastigheterna Sjukhuset 9 och 10. Exploateringsavtalet reglerar bland annat fastighetbildning och ansvar och kostnader för utbyggnaden av området. Kommunen har även upprättat ett förslag till genomförandavtal med Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting (SLL) avseende utbyggnad av allmänna anläggningar i anslutning till tunnelbanan. Kommunledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till avtal samt ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra exploateringsprojektet enligt detta tjänsteutlåtande.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner genomförandet av exploatering avseende Östra Mörbylund omfattande investeringsutgifter om 12,8 mnkr samt ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Fastighet AB Slagsta AB m.fl. avseende genomförande av detaljplan för Sjukhuset 9 och 10 m.fl.
3. Kommunfullmäktige godkänner förslag till avtal mellan kommunen och Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting (SLL) för byggande i anslutning till tunnelbanan.

Malin Hultman

Bakgrund

Ägaren till fastigheterna sjukhuset 9 och 10 (då Fastighet AB Slagsta) har initierat en planprocess för att utveckla sin mark till bostadsändamål. Kommunstyrelsen gav 2013-01-14 uppdrag att ta fram en detaljplan för Sjukhuset 9 och 10, Östra Mörbylund. Detaljplaneområdet har därefter utökats till att även inkludera kommunens fastighet Sjukhuset 4. Ett förslag till detaljplan har nu arbetats fram och i samband med antagande av detaljplan har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Exploatören. Avtalet reglerar parternas åtaganden för att genomföra detaljplanen. Fastighet AB Slagsta ägdes tidigare av Profi Fastigheter AB som är det bolag som har drivit projektet under planprocessen. I samband med antagande av detaljplanen har Fastighet AB Slagsta sålts till Aros Bostad AB, och det är den aktör som avser att genomföra projektet och bygga bostäderna inom fastigheterna Sjukhuset 9 och 10. Ägandet av fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 har överförts till de blivande bostadsrättsföreningarna, Brf Inverness 1, Brf Inverness 2, Brf Inverness 3 och Brf Inverness 4. Fastighet AB Slagsta tillsammans med de fyra bostadsrättsföreningarna benämns nedan gemensamt som Exploatören.

Kommunledningskontorets utredning**Projektet**

Projektets utbyggnad regleras av den nya detaljplanen för området förutsatt att den antas och vinner laga kraft. Den nya detaljplanen möjliggör utbyggnad av ca 400 lägenheter på Exploatörens mark, samt en eller flera nya förskolor i bottenvåningarna på bostadshusen. Största andelen av den tillkommande byggrätten ligger inom fastigheterna Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10.

Kommunen äger fastigheten Sjukhuset 4, där det idag ligger en förskola (Präskragen). Den nya detaljplanen tillåter en byggrätt på ca 4500 kvm BTA på Sjukhuset 4 med möjlighet att inrymma förskola i bottenvåningen. Fastigheten kan säljas framöver men försäljningen ingår inte i detta genomförandebeslut.

Infartsgatan till området ligger i gällande detaljplan på kvartersmark men föreslås i den nya detaljplanen att bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den nya gatans stäckning kommer att delvis ligga ovanför tunnelbanan. Delar av tunnelbanans spårutunnel utgörs av betongmonoliter (betongtunnelkonstruktioner utan bergtäckning), och dessa får inte belastas ytterligare. För att kunna ha trafiklast på den nya gatan samt kunna bygga bostäder i anslutning så måste därför marken ovanför betongmonoliterna schaktas ur och fyllas upp med lättfyllnadsmaterial.

Malin Hultman

Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting (SLL) såsom ägare och förvaltare av tunnelbanan har tidigare i projektet flaggat för att de eventuellt kan behöva renovera tätskikten på tunnlarna, vilket blir svårare att genomföra efter att området byggts ut. Efter syn på plats av SLL:s tekniker samt bedömning av kostnader för tätskiktsbytet har SLL konstaterat att tätskikten på sträckan har en livslängd på 40 år kvar och att ett tätskiktsbyte inte är samhällsekonomiskt motiverat i dagsläget.

Avtal om exploatering och genomförande av detaljplanen

För att reglera genomförandet av den nya detaljplanen för Östra Mörbylund har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Exploatören. Exploateringsavtalet reglerar bland annat den fastighetsreglering som krävs för genomförandet av detaljplanen samt ansvarsfördelning och ekonomiska åtaganden vid utbyggnad av området.

Exploateringsavtalet reglerar hur fastighetsreglering ska genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft. De områden av exploatörens fastighet som i detaljplanen utgör allmän plats ska överföras till kommunens allmänplats-fastighet. Exploatören köper också loss lite av kommunens mark som planläggs som kvartersmark för att kunna få till ändamålsenliga fastigheter.

Exploateringsavtalet reglerar också ansvar för utbyggnaden av området. Exploatören står för utbyggnad av bostäderna och kvartersmarken på Sjukhuset 9 och 10, medan kommunen bygger ut allmän plats. Exploatören tillåts att anlägga en tillfällig byggväg genom området och genomför därmed nödvändiga schakt och utfyllnadsåtgärder med lättfyllnad ovan tunnelbanan i samband med utbyggnaden av bostäderna. Exploatören ska bekosta utbyggnaden av lokalgatan samt åtar sig att riva befintlig byggnad på den del av deras mark som ska bli allmän plats. Exploatören ska ställa en säkerhet till kommunen som ska täcka kommunens kostnader om exploatören inte fullgör sina åtaganden enligt exploateringsavtalet.

Enligt den preliminära tidplanen kan, förutsatt att detaljplanen antas och vinner laga kraft och bygglov erhålls, kan byggnation påbörjas 2018. De första bostäderna kan vara färdigställda år 2020 och det sista kvarteret 2022. När området är utbyggt färdigställer kommunen lokalgatan.

Enligt exploateringsavtalet har kommunen förtur till att, på markandmässiga villkor, förvärva 20-22 stycken lägenheter i projektet för kommunalt behov.

Malin Hultman

Avtal med SLL

Tunnelbanans röda linje går under det planerade området och marken belastas delvis av servitut för spårtunnlarna. För att genomföra bebyggelse i anslutning till tunnelbanan måste särskild hänsyn tas och godkännande inhämtas från trafikförvaltningen på Stockholms Läns Landsting, SLL, som äger och förvaltar tunnelbanan. Exploatören har tecknat ett avtal med SLL om bostadsbebyggelse i anslutning till tunnarna och det avtalet är en bilaga till exploateringsavtalet. Även kommunen har upprättat ett avtal med SLL eftersom kommunen kommer att äga och bygga lokalgatan ovan tunnelbanan. Kommunens avtal med SLL föreslås att godkännas tillsammans med exploateringsavtalet i detta ärende. Ansvar för de åtaganden som kommunen gör gentemot SLL överförs på Exploatören genom exploateringsavtalet.

Ekonomi

Kommunen bygger ut allmänna platser, såsom lokalgata och gång- och cykelvägar. Då flytten av befintlig gata beror på exploatörens utbyggnad står exploatören för utbyggnaden av gatan i form av exploateringsbidrag enligt exploateringsavtalet. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för att bygga ut gatan vartefter kommunens entreprenör färdigställer den. Kommunen såsom ägare till Sjukhuset 4, står dock för kostnaden för utbyggnad av GC-vägen i områdets södra del. Exploatören bygger ut x-områdena i detaljplanen, men kommunen står för belysning samt vinter och sommarväghållning.

Exploatören ska bekosta flytt av befintliga ledningar till följd av exploateringen. Ersättning för nya VA-anslutningar erläggs enligt gällande taxa.

Kommunen får en försäljningsintäkt i projektet när kommunen väljer att sälja kommunens fastighet Sjukhuset 4 för bostadsbebyggelse. Intäkten beror på när i tiden försäljningen sker samt vilka krav som kommunen ställer vid överlåtelsen. För att kunna sälja fastigheten tillkommer omkostnader, framförallt för hanteringen av befintlig förskola på fastigheten oavsett om den ska omlokaliseras eller inrymmas i nya lokaler inom samma fastighet.

Exploateringskalkyl

Kommunens totala utgifter i projektet (inklusive hantering av Sjukhuset 4) beräknas uppgå till ca 12,8 mnkr i löpande prisnivå, varav ca 3,6 mnkr avser utgifter på kvartersmark och ca 9,2 mnkr avser utgifter på allmän platsmark.

Inkomsterna beräknas uppgå till ca 11,2 mnkr i löpande prisnivå, varav ca 4,4 mnkr avser ersättningar för markreglering och ca 6,8 mnkr avser

Malin Hultman

exploateringsbidrag. Om kommunen säljer Sjukhuset 4 så beräknas försäljningsinkomsterna uppgå till ca 65 mnkr.

I exploateringskalkylen nedan har inte drift och underhållskostnader räknats in. Med tanke på gatans utformning och det begränsade gatutrymmet uppskattas de ökade drift och underhållskostnaderna till 1,6 mnkr per år från och med att anläggningen tas i drift.

Kalkylerade utgifter, indexuppräknat (tkr):

Utgifter	Bokfört	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt (tkr)
Kvartersmark	840	350	599	461	933	501	61	3 606
Allmän plats		50	339	1 167	1 782	3 330	2 580	9 248
Totala utgifter	840	400	938	1 629	2 715	3 831	2 641	12 854

Kalkylerade intäkter, indexuppräknat (tkr):

Intäkter	Bokfört	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totalt (tkr)
Kvartersmark			4 455			64 946		69 401
Allmän plats			306	832	1 273	2 165	2 208	6 785
Totala inkomster			4 761	832	1 273	67 111	2 208	76 186

Största risken i exploateringskalkylen är om kommunen måste gå in och genomföra vissa åtaganden som exploitören ansvarar för enligt exploateringsavtalet. Detta innefattar inlösen av mark inklusive rivning av befintlig byggnad samt schakt och lättfyllnad ovan tunnelbanan. Kommunen tar därför ut en säkerhet på 20 mnkr i den händelse att exploitören inte kan fullgöra avtalet.

Kommunledningskontorets yttrande

Genomförandet av den nya detaljplanen för Östra Mörbylund ger ett tillskott på över 400 nya bostäder i kommunen. Exploateringsprojektet ger på kort sikt inget överskott till kommunen, men kommunen får en ny byggrätt som ger en intäkt om den omsätts. Kommunledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet och avtalet med SLL



Malin Hultman

samt ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra exploateringsprojektet enligt detta tjänsteutlåtande.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Exploateringsavtal
3. Bilagor till exploateringsavtalet
4. Avtal med SLL

Expedieras
Tekniska nämnden
Byggnadsnämnden
Fastighet AB Slagsta