

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Reviderat uppdrag gällande förslag till detaljplan för Reidmar 7 och 8

Ärende

Ägaren till fastigheten Reidmar 7, nedan kallad Fastighetsägaren, kom hösten 2016 in med en förfrågan om att ta fram en detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Propån ledde i dialog med kommunledningskontoret till ett idéförslag på hur även kommunens fastighet Reidmar 8 kunde utvecklas med bostäder. Förslaget innehåller flerbostadshus om 3–4 våningar samt en ny lokal för befintlig förskola och skola. Baserat på start-PM från september 2016 gav kommunstyrelsen den 3 oktober 2016 (§ 113) i uppdrag bl. a. om att träffa överenskommelser med Fastighetsägaren om planläggning av området.

Dåvarande förslag har efter en mängd synpunkter, diskussioner och ändrade förutsättningar utvecklats till ett förslag med flerbostadshuset med 3 våningar mot Vendevägen och radhus i 2 våningar mot Fafnerstigen. Förskola och skola har utgått ur projektet. Den befintliga telestationen är däremot tänkt att omlokaliseras inom kvarterets nya bebyggelse. Utformningen av bebyggelsen, prisutveckling på byggrätter och behov i omgivande gatustruktur medför att det finns ett behov av att revidera och precisera uppdraget. Detta gäller även frågan om avtal från 1937 avseende disposition av byggnaden på Reidmar 8.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer reviderat start-PM daterat 2022-03-29 för projekt Reidmar 7 och 8.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med det reviderade start-PM för projekt Reidmar 7 och 8.
3. Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanen ska tas fram enligt reglerna om standardförfarande i 5 kap 6 § plan- och bygglagen.
4. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till principavtal om exploatering och försäljning av mark i enlighet med reviderat start-PM daterat 2022-03-29 för projekt Reidmar 7 och 8.

Dag Björklund

5. Kommunstyrelsen ger 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 och eventuell ansökan om permutation.

Kommunledningskontorets utredning

Föreliggande bebyggelseförslag omfattar 36 lägenheter varav 16 i radhus och totalt ca 4 700 kvm ljus BTA. Förslaget kan behöva justeras främst utifrån behovet av att säkerställa tillräckligt utrymme för Fafnerstigens funktion. I dagsläget fungerar t ex inte sophämtningen längs gatan på ett tillfredställande sätt. Dessutom tillkommer enligt aktuellt idéförslag ett flertal backrörelser ut på gatan från bilplatser vid radhusentréer.

För att kunna genomföra den tänkta bebyggelsen föreslås att kommunens fastighet Reidmar 8 direktanvisas till Fastighetsägaren enligt kommunens policy för markanvisning. Kommunens fastighet omfattar ca 37 procent av områdets markareal och ca 30 procent av tänkt ljus BTA.

Reidmar 8 uppläts enligt avtal från 1937 vederlagsfritt samt med ett medföljande kontant bidrag av Djursholms stad till en f d stadsläkare för uppförande av en byggnad om minst fyra lägenheter. Byggnaden skulle förvaltas av makarna på livstid och för all framtid användas som pensionärshem med subventionerat boende främst för tidigare anställda i Djursholm stad som behöver eller anses förtjäna fri eller billig bostad eller på annat sätt med goda vitsord anses förtjäna sådan förmån. Dessa villkor torde vara svåra att tillämpa idag och oavsett överlåtelse, exploatering eller annat bör åtagandet omtolkas till dagens regelverk för en kommuns verksamhet.

Enligt extern utredning innebär avtalet idag inga legala hinder att sälja fastigheten eller ändra dess användning. Denna utredning avses kompletteras med förslag på hur avtalets andemening kan tillgodoses utifrån dagens förutsättningar för kommunens verksamhet och om formella åtgärder såsom permutation kan behövas innan principavtal tecknas med ägaren till Reidmar 7.

Det principavtal som avses tecknas reglerar övergripande ansvar och kostnader för projektets genomförande och kommunens direktanvisning av mark till Fastighetsägaren. Principavtalet bedöms senare behöva ersättas av ett exploateringsavtal som närmare reglerar villkor och förfarande anpassade till den framtagna detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av projektet medför ett positivt ekonomiskt utfall för kommunen. Närmare bedömning av det ekonomiska värdet redovisas i



Dag Björklund

underlaget för kommande beslut om principavtal då de värdepåverkande exploateringskostnaderna och marknadsvärdet på byggrätten har bedömts också av en extern värderare.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Dag Björklund
Tf plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Reviderat uppdrag gällande förslag till detaljplan för Reidmar 7 och 8
2. Reviderat start-PM, 2022-03-29
3. Reservation (C), 2016-10-03
4. Reservation (MP), 2016-10-03
5. Kommunstyrelsens beslut, 2016-10-03 § 113