

Ingående av tilläggsavtal avseende fortsatt utveckling av Mörby centrum

Ärende

Kommunfullmäktige fattade 2013 beslut om flera avtal rörande genomförande, marköverföringar och exploatering avseende Mörby centrum. Kommunfullmäktige gav samtidigt kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet. Utbyggnadstiden bedömdes då till sex år.

Sedan dess har viss utbyggnad skett medan delar av utbyggnaden av centrumanläggningen successivt har flyttats framåt.

Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag till tilläggsavtal med Skandia Köpcentrum AB och Skandia Bostäder AB. Tilläggsavtalet syftar till att samordna, förtydliga och reglera delar av Skandias åtaganden enligt avtalet från 2013, med den om- och utbyggnad av allmän platsmark som kommunen ska svara för. Syftet är också att säkerställa och reglera kommunens tillträde till allmän platsmark och att reglera parternas erläggande av kvarstående ersättningar för marköverföringar. Avtalet från 2013 fortsätter att gälla om inte annat framgår av tilläggsavtalet.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige ingår upprättat förslag till tilläggsavtal 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. Detaljplan D262 syftar till att i huvudsak möjliggöra en utbyggnad av centrum norrut, där en bensinstation tidigare låg, ett nytt kontorshus vid det Södra torget, nya bostäder vid Golfbanevägen samt en utökad stadspark och nya torgytor. Detaljplan D257 möjliggör uppförandet av ett parkeringshus öster om E18.

Genomförandet av detaljplanerna regleras bland annat genom det avtal som Danderyds kommun träffade 2013 med Diligentia Köpcentrum AB och Diligentia Bostäder AB. Diligentia AB bytte 2015 namn till Skandia Fastigheter AB. Fastigheterna Postiljonen 6 och 8 i Mörby Centrum ägs nu av de båda dotterbolagen, Skandia Köpcentrum AB och Skandia Bostäder AB.

Skandia har hittills uppfört det åtta våningar höga kontorshus vid Södra torget och parkeringshuset öster om E18 är klart. Ombyggnad av centrumanläggningen pågår. Inom kort planerar Skandia att sälja den bygggrätt för bostäder som ska uppföras på den plats där det gamla p-däcket står kvar.

När avtalet träffades 2013 bedömdes utbyggnadstiden till sex år, men tidplanen för utbyggnaden av centrumanläggningen har successivt flyttats framåt. På grund av det ändrade marknadsläget inom handeln, är det är ännu oklart när utbyggnaden av centrumanläggningens norra del, där en bensinstation tidigare låg, ska påbörjas. Detsamma gäller för den tillbyggnad av centrumbyggnaden som ska ske intill Norra torget.

Skandia har ännu inte träffat det genomförandeavtal med Trafikverket, som är en förutsättning för att nuvarande lastintag intill det gamla p-däcket ska kunna ersättas av det nya lastintag som ska anläggas för angöring till centrumanläggningen österifrån, under E18. Det innebär att lastintaget kommer att bli kvar i minst ytterligare två år.

Så länge lastintaget är kvar kan inte Skandia slutföra de rivningar som krävs för att en ny trappa ska kunna anläggas mellan Norra torget och Golfvägen. Även planerad ombyggnad av Golfvägen påverkas.

På Norra torget finns möjlighet att uppföra två nya byggnader. Den ena byggnaden, den så kallade "Paviljongen", är en byggnad för handelsändamål, som även är tänkt att fungera som servicebyggnad för resenärer. Den andra byggnaden, är det så kallade "Kulturhuset". Avtalet från 2013 reglerar den försäljning som ska ske av bygggrätten till Skandia. Något kommunalt beslut vad avser "Kulturhuset" har ännu inte fattats.

Sammantaget innebär detta att utbyggnaden av centrumanläggningen inte kommer att ske som tidigare planerats. Detta får konsekvenser för den projektering och upphandling som kommunen svarar för och det innebär att kommunen inte har möjlighet att genomföra ombyggnaden av Norra torget såsom tidigare planerats.

Innan Norra torget kan färdigställas i sin helhet behöver Skandia ha kommit längre med sin planering av den västra utbyggnaden, alla rivningar behöver vara slutförda, lastintaget flyttat och den nya trappan behöver vara på plats. Samordning behöver också ske med de två byggnader som planeras uppföras på torget.

När det äldre parkeringshuset och det gamla posthuset har rivits kan Södra torget och parkytorna färdigställas.

Den marköverföring som ska ske av kommunens mark till Skandia i enlighet med avtalet från 2013 har redan skett, med undantag för det

markområde som ska överföras för uppförande av ”Paviljongen”.
Lantmäteriförrättning pågår för den marköverföring av allmän platsmark som kommunen ska tillträda.

Aktuellt läge

Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag till tilläggsavtal med Skandia Köpcentrum AB och Skandia Bostäder AB. Tilläggsavtalet syftar till att samordna, förtydliga och reglera delar av Skandias åtaganden enligt avtalet från 2013, med den om- och utbyggnad av allmän platsmark som kommunen ska svara för.

Syftet är också att säkerställa och reglera kommunens tillträde till allmän platsmark och att reglera parternas erläggande av kvarstående ersättningar för marköverföringar. Avtalet från 2013 fortsätter att gälla om inte annat framgår av tilläggsavtalet.

I korthet innebär tilläggsavtalet följande:

- En uppdaterad tids- och skedesplanering för planerad utbyggnad under perioden 2021–2024. Planeringen utgår från att Skandia inom kort träffar det genomförandeavtal som krävs med Trafikverket.
- Skandia och kommunen är överens om att till Lantmäteriet föreslå att fastighetsregleringen av de markområden som numrerats 3-5 och 8 i avtalsbilaga 2, bryts ut och handläggs som ett nytt ärende. Marköverföringarna föreslås ske när det finns förutsättningar att färdigställa Norra torget i sin helhet i enlighet med gällande detaljplan.
- Anvisningar och förtydliganden vad avser de rivningar som Skandia ska utföra av p-däcket och posthuset med mera samt aktuellt läge vad avser tidigare träffat nyttjanderättsavtal om posthuset.
- Fastläggande av tidpunkter för betalning av ersättningar i enlighet med avtalet från 2013.
- Att kommunen ska ha tillträde till de markområden som numrerats 6-7 och 9-11 i avtalsbilaga 2 senast den 1 januari 2022.
- Tydliggörande av Skandias ansvar vad avser vissa provisoriska anläggningar i avvaktan på att Norra torget kan färdigställas i sin helhet.
- Tydliggörande av Skandias ansvar vid överlåtelse av kvartersmark inklusive 3D-fastigheter.

Tilläggsavtalet innebär att parterna har en gemensam tids- och skedesplanering som kan ligga till grund för den projektering och

upphandling som kommunen behöver samordna med Skandia, för att genomföra planerad om- och utbyggnad av gator, torg och parkmark.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 14 december 2020 (§ 69) beslutat genomföra upphandling av parkarbeten inom parkområdet mellan Golfvägen och Golfbanevägen. Upprustningen av parken avses nu samordnas med ombyggnaden av Södra torget, som planeras ske när det gamla posthuset är rivet. Upphandlingen beräknades då ske under början av 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsen ansvarar för genomförandet av projektet Mörby centrum. Kommunfullmäktige har 2013 godkänt investeringsutgifter om 159,9 miljoner kronor och givit kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet. Bedömningen är fortsatt att projektets investeringsbudget inryms i denna kostnadsram, trots den tidsmässiga förskjutning som skett av projektets genomförande.

Johan Lindberg
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Tilläggsavtal avseende fortsatt utveckling av Mörby centrum
2. Förslag till tilläggsavtal till exploateringsavtal
3. Arbetsutskottets beslut 2020-12-14 § 69

Expedieras
Tekniska nämnden