

Jonas Orring
Teknik & Exploateringschef
08-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal - Ekerö Strand

Dnr KS14/191

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att exploateringsavtal mellan Ekerö kommun, Ekerövatten AB, Tappsund Fastighet Gul AB, Tappsund Fastighet Grön AB, Tappsund Fastighet Orange AB, Tappsund Fastighet Lila AB, Tappsund Fastighet Grå AB samt Tappsund Fastighet Turkos AB godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende redovisar överenskommelser med fastighetsägarna om bl.a. kostnadsfördelning av anläggning av gator, strandpromenad, park, fastighetsöverlåtelse mm för genomförande av Ekerö Strandprojektet. Projektet beräknas inrymma knappt 500 st lägenheter med en relativ lång utbyggnadstid på ca 5-10 år. I förslaget redovisas även en etappindelning. En projektorganisation bildas där både Skanska, Wallfast, Roslagsvatten och Ekerö kommun ingår. Ett av bolagen ges option att förvärva "Henkelfastigheten" till marknadspris för uppförande av flerfamiljhus med ca 80 st lägenheter med hyresrätt. Det fastighetsägande bolaget ska av dessa lägenheter erbjuda kommunen 15 st för sociala förturer eller motsvarande. Avtalet bedöms skäligt för kommunen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, stadsarkitektkontoret, 2017-04-10
Exploateringsavtal; Ekerövatten AB, Tappsund Fastighet Gul AB, Tappsund Fastighet Grön AB, Tappsund Fastighet Orange AB, Tappsund Fastighet Lila AB, Tappsund Fastighet Grå AB samt Tappsund Fastighet Turkos AB

Ärendet

Bakgrund

För Tappsundsområdet vid Mälaren, omedelbart öster om centrum har kommunen ambitionen att utveckla det före detta industriområdet till ett bostadsområde med strandpromenad, bryggor och med bra boendekvalitet. Planförslaget innebär att ett

tidigare industriområde utvecklas till ett bostadsområde med strandpromenad och vattenkontakt, vilket i sin tur ger en mer attraktiv entré till Tappström.

Detaljplaneförslaget medger uppförande av knappt 500 bostäder, lokaler i bottenvåningen, ombyggnad av Tegelbruksvägen och anläggande av nya lokalgator, anläggande av VA, fördröjningsmagasin för dagvatten och strandpromenad med bryggor m.m. En bussgata anläggs i förlängningen av Tegelbruksvägen genom ett skogsområde och ansluter till Fredrikstrandsvägen och upp till Bryggavägen. Vidare anläggs även, fördröjningsmagasin för dagvatten, lekplats och nya lokalgator. Förslaget innebär att nuvarande byggnader, inklusive Henkelhuset, rivs och att en ny förskola med fyra avdelningar uppförs.

En avgörande fråga för framtagande av aktuellt planförslag har varit närheten till nuvarande parfymfabrik och dess miljöstörningar på både befintlig och kommande bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen har tidigare i sitt remissyttrande anfört att om inte miljötillståndet kraftigt reducerats för parfymfabriken så hade det äventyrat en utbyggnad av inte bara Ekerö strand-projektet utan även övriga centrum. Denna fråga har emellertid lösts i och med överenskommelsen från 2016 då ägarna till parfymfabriken förbundit sig att reducera miljötillståndet och avveckla fabriken senast år 2025.

Vidare ska noteras att rubricerat exploateringsavtal tecknas med fastighetsägarna som i sin tur är ägda av Skanska respektive Wallfast.

Tidplan/etappindelning

Aktuellt projekt kommer att pågå under mycket lång tid. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna beräknas pågå under i åtminstone ca 45 månader efter lagakraftvunnen detaljplan. Det har varit helt nödvändigt att etappindela projektet, dels för de kommunala anläggningarna och dels för bostadsbebyggelsen. Sannolikt kommer det att pågå byggaktiviteter under 5-10 år för projektet. Av bilaga H till exploateringsavtalet framgår den prognosticerade huvudtidsplanen.

Organisation/samverkan

Ett projekt av denna storlek kräver omfattande samordning för att minimera kostnaderna för respektive part. Därför är parterna ense om att ha en styrgrupp och projektgrupp för att vid behov kunna fatta erforderliga beslut om förändring i projektet vad gäller etappindelning, samordningsfrågor, etablering med olika entreprenörer m.m.

Försäljning av en byggrätt för hyreshus(Henkelfastigheten)

Skanska/Wallfast har under projektets gång framfört starka önskemål om att få förvärva utestående byggrätt för ca 80 st bostäder. För kommunens del har det varit viktigt att i detta blivande flerfamiljsområde se till att säkerställa uppförande av hyreshus i enlighet med kommunens övergripande målsättning. Ett av ovanstående bolag ges därför option att förvärva den kvarvarande bostadstomten för hyreshusändamål (Henkelfastigheten) på marknadsmässiga villkor, för ca 27 750 tkr (för närvarande) enligt utförd värdering. Parterna är ense om att detta kan ske när kommunen har evakuerat och rivit aktuell byggnad. Parterna är ense om att

kommunen har 6 år på sig för dessa åtaganden från det att detaljplanen vinner laga kraft, därefter kan försäljning ske.

Vidare har det då även överenskommit att vid uppförande ska kommunen erbjudas 15 st lägenheter för särskilda behov, t.ex. sociala förturer eller bostäder för nyanlända.

Bussgata/gångfartsgata

Bussgatan anläggs genom naturområdet öster om bostadsområdet. Anläggandet av bostadsgatan innebär även att Fredrikstrandsvägen måste byggas om så att reguljär busstrafik möjliggörs. Det kommer då att vara en ganska omfattande byggtrafik till området och parterna bedömer att det under de första åren torde vara mer fördelaktigt att kunna använda bussgatan temporärt för en del av byggtrafiken. Hur länge och i vilken omfattning får projektets organisation avgöra.

Parterna har vidare föreslagit att den del av området som bolagen förvärfvar av Brf Stranden och i planförslaget är avsatt till gångfartsgata ska anläggas av bolagen. Skälet till detta är att det av tidsmässiga, etablerings- och samordningsskäl för husbyggnadsåtgärder är mer fördelaktigt att bolagen anlägger detta.

Ekonomi

I diskussioner med bolagen har det från Skanska/Wallfast sida framförts synpunkter på att en del av de åtgärder som genomförs är till nytta för kommunen som helhet och inte bör belasta projektet, så kallade generalplaneanläggningar. I huvudsak är det avseende strandpromenaden som kommunen och bolagen har enats om att hälften av kostnaden ska belasta projektet och andra hälften skattekollektivet. För bussgatans del bidrar byggherren för Fredriksstrandsprojektet med en viss mindre del. Kommunens andel i övrigt är baserat på dels förskolan, den del som är såld till ExNord i samband med uppgörelsen med parfymfabriken och den befintliga Henkelfastigheten som Skanska/Wallfast har option på att förvärva.

Vidare är överenskommelsen att bolagen erlägger de faktiska anläggnings-/entreprenadkostnaderna för gata med ett påslag för 20 % för projektering, bygglösning och byggherreadministration. Fakturering till bolagen sker i samband med slutbesiktning av respektive etapp.

De bedömda projektkostnaderna för gata/park m.m., inklusive strandpromenad (fast brygga) bedöms till ca 90-100 Mkr, exklusive VA-kostnader. Kommunens andel av kostnaderna bedöms till ca 35-40 Mkr. Försäljning av de två bostadsfastigheterna ger en intäkt på ca 50 Mkr varför projektet som helhet torde ge ett överskott i storleksordningen på ca 10-15 Mkr.

Övrigt

I projektet kommer en fast brygga på ca 100 m att uppföras i anslutning till den blivande byggrätten för restaurang. Bolagen har även för avsikt att uppföra en mindre småbåtshamn i direkt anslutning till bryggan. Projektet kommer också att anlägga 2 st bryggplatser för rekreation och vila.

Parterna förbinder sig också att följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med planprocessen.

Vidare är avsikten att bostadshusen ska förses med fjärrvärme från den planerade närvärmeanläggningen.

En övergripande fråga i projektet har varit frågan om parkering för bilar. Parterna har nu enats om ett p-tal om 0,8 bilar per lägenhet. Där en reduktion sker från 1,0 till 0,8 bilar/lägenhet utifrån att bolagen förbinder sig att tillhandahålla bilpool under projektets gång. För att möta behovet av parkeringsplatser på kvartersmark har detta bl.a. inneburit att för den breda Tegelbruksgatan längst till öster anläggs bilparkering (gemensamhetsanläggning) i en mittremsa med bolagen som ansvarig för anläggande och driften.

För cyklar har parterna enats om en cykelparkeringsnorm på 2 st cyklar/lägenhet (för lägenheter som är 2 rum o kök eller större).

För projektet som helhet har det varit många och delvis komplicerande frågeställningar som nu har fått en lösning som har godtagits av alla inblandade parter varför kontoret nu föreslår att avtalet godkänns. Avtalet har granskats av extern jurist.

Som helhet bedöms avtalet skäligt och rimligt för både Ekerö kommun, Ekerövatten AB och övriga inblandade parter.

Beslutet expedieras till

Teknik& Exploateringskontoret

Ekonomienheten

Ekerövatten AB

Skanska Sverige AB, att: Peter Skott, Warfvings väg 25, 112 74 Stockholm

AB Cisterna, att: Alf Wahlström, Box 17074, 104 62 Stockholm

Jonas Orring
Teknik& Exploateringschef