

Handläggare  
Jesper Wern

## Exploateringsavtal med JM AB och Åbruset Utveckling AB avseende fastigheten Lund Kugghjulet 1 och 5 m.fl., på Västerbro

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med JM AB (org. nr 556045-2103) och HSB:s bolag Åbruset Utveckling AB (org. nr 556831-0295) avseende fastigheterna Lund Kugghjulet 1 och 5 m.fl. inklusive tillhörande bilagor.

### Sammanfattning

En detaljplan har tagits fram för kvarteret Kugghjulet i Västerbro i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, förskola och en ny park. Exploateringsavtal har upprättats med de två exploatörerna JM AB och HSB-ägda Åbruset Utveckling AB, vilket reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och kostnadsfördelningar kopplade till genomförandet av detaljplanen.

Kommunstyrelsen föreslås i föreliggande ärende godkänna upprättat exploateringsavtal med JM AB och Åbruset Utveckling AB.

Parallellt med godkännande av exploateringsavtalet behöver särskilt Avtal om avhjälpande av föreningar i Måsvägen, Västerbro ingås med berörda aktörer, vilket särskilt reglerar frågor om avhjälpande av föreningar som berör området, vilket dock hanteras i separat ärende med dnr KS 2024/0164.

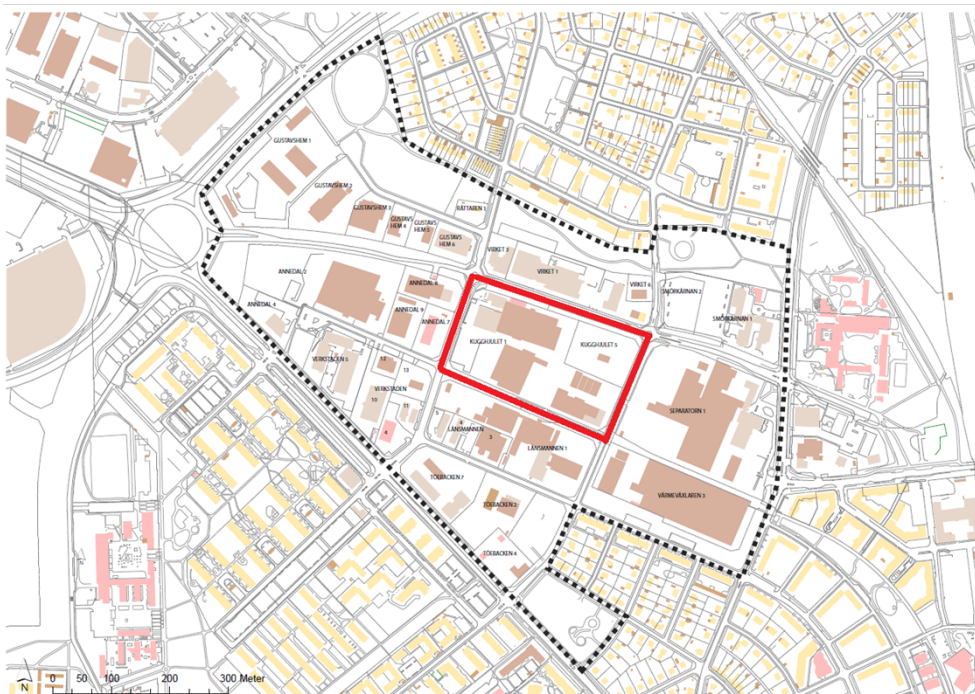
### Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2024-04-11  
Exploateringsavtal med JM AB och Åbruset Utveckling AB avseende fastigheten Lund Kugghjulet 1 och 5 m.fl., på Västerbro
- Förslag till exploateringsavtal med JM och HSB inklusive följande

bilagor:

- Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5
- Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
- Köpekontrakt för förskoletomt
- Avsiktsförklaring Västerbro JM-HSB
- Genomförandeavtal Västerbro JM-HSB
- Västerbro karaktärsprogram
- Sammanställning – kalkyl för vistelsegator i Kugghjulet

## Ärendet



*Detaljplanen för Kugghjulets placering i Västerbro (röd markering).*

### Bakgrund

Exploaterarna JM AB och HSB-ägda Åbruset Utveckling AB har initierat detaljplaneläggning av fastigheterna Kugghjulet 1 och 5 för byggnation av ny bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, förskola och park. Detaljplanen kommer att medge byggrätter om totalt cirka 86 000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea).

Detta exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse, genomförande-frågor och kostnadsansvar kopplat till genomförandet av detaljplanen. Till grund för avtalet läggs föravtalet "Avtal om genomförande Västerbro" som kommunen tidigare har tecknat med exploaterarna.

Exploatörerna ska erlægga gatukostnadsersättning för åtgärder på allmän plats inom Västerbro i enlighet med den så kallade Västerbropengen. Därtill ska ersättning för nya vistelsegator inom planområdet erläggas. Exploatörerna ställer säkerhet för betalning av gatukostnadsersättningen. Till exploateringsavtalet biläggs ett köpeavtal för förskoletomten i planområdet som kommunen köper in för den planerade förskolan.

Parallellt med exploateringsavtalet har särskilt avtal om avhjälpande av föroreningar i Måsvägen, Västerbro, upprättats med både exploatörerna i kvarter Kugghjulet och exploatören i närliggande kvarter Värmeväxlaren, detta i syfte att reglera genomförandefrågor kopplat till den särskilda föroreningssituation som berör de båda kvarteren och den kommunala marken mitt emellan dem. Avtalet behöver godkännas parallellt med exploateringsavtalet i föreliggande ärende, men behandlas i separat ärende med dnr KS 2024/0164.

### **Föredragning**

Föreliggande förslag till exploateringsavtal har tagits fram i syfte att säkerställa täckning för kommunens kostnader och andra genomförandefrågor som uppkommer i samband med beslut om antagande av detaljplanen för fastigheten Lund Kugghjulet 1 och 5.

Exploateringsavtalet behöver godkännas i kommunstyrelsen innan kommunstyrelsen kan ta beslut om att godkänna detaljplanen och skicka den vidare till kommunfullmäktige för slutligt antagande.

### **Beredning**

Tekniska förvaltningen har berett ärendet i dialog med berörda interna och externa intressenter, samt de berörda exploatörerna.

### **Barnets bästa**

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploateringsavtalet innehåller bestämmelser som säkerställer ersättning för kommunens kostnader för åtgärder på allmän plats i samband med detaljplanens genomförande.

Ersättning för marköverföringar har reserverats i den ekonomiska planeringen.



**Tekniska förvaltningen**

**Dokumenttyp**  
Tjänsteskrivelse

**Datum**  
2024-04-11

**Sida**  
4 (4)  
**Diarienummer**  
KS 2023/0718

Christoffer Nilsson  
Kommundirektör

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Tekniska förvaltningen, mark- och exploateringsavdelningen

För kännedom:  
Byggnadsnämnden  
JM AB  
Åbruset Utveckling AB