

Handläggare
Rick Hoogduyn
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2017KS/0235

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Ösby 1:46, 4:2 m.fl., Munkmora

Förslag till beslut

Exploateringsavtal avseende Ösby 1:46, 4:2 m.fl., Munkmora godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Detaljplanen för Ösby 1:46, 4:2 m.fl. i Munkmora innebär en förtätning av området med tre nya bostadshus. VärmdöBostäder avser att uppföra ett bostadshus med tio våningar och två med sex våningar. Totalt planeras cirka 130 bostadslägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsavtalet reglerar utförandet av de allmänna anläggningarna, erforderliga marköverlåtelse, tidplan, krav på gestaltning, upplåtelseform, dagvattenfrågor, ledningsfrågor med mera.

Kommunen ska projektera och utföra en upprustning av befintlig gång- och cykelbana samt iordningställa ett nytt torg och lekytor vid Markörplan. Befintlig bussgata ska också kompletteras med en trottoar längs med vägen som sammanbinder bostadsområdet fram till Munkmoraskolan. Sammantaget ska kostnaderna för de allmänna anläggningarna rymmas inom en ram om 6 mnkr. För dessa kostnader kommer VärmdöBostäder att ersätta kommunen med 4,6 mnkr. VärmdöBostäder ska även iordningställa en ny återvinningsstation som kommer att flyttas på grund av nybyggnationen.

Utbyggnaden enligt detaljplanen förutsätter att markområden överförs mellan kommunens och VärmdöBostäders fastigheter. Sammantaget innebär marköverlåtelse att VärmdöBostäder ska ersätta kommunen med 2,4 mnkr. Värderingen av den byggbara marken baseras på att upplåtelseformen ska vara hyresrätt.

Bakgrund

VärmdöBostäder inkom med en ansökan om planändring för Ösby 1:46, 4:2 m.fl., Munkmora under 2010. Under 2012 antog dåvarande samhällsplaneringsnämnden ett start-PM för detaljplanen. Beslut om samråd togs under 2014. Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade att ställa ut det reviderade detaljplaneförslaget för Ösby 1:46, 4:2 m.fl., Munkmora för granskning mellan 2016-04-12 och 2016-05-03. Förslag till detaljplan för Munkmora antogs av KSPU 2017-04-20. Innan detaljplanen kan antas i Kommunstyrelsen (KS) och Kommunfullmäktige (KF) ska exploateringsavtalet vara signerat av VärmdöBostäder.

Diarienummer
2017KS/0235

Under andra hälften av 2017 och början av 2018 har VärmdöBostäder fört diskussioner om exploateringsavtalet både internt och med Värmdö kommun. Diskussioner avsåg bland annat finansiering av genomförandet samt krav på centrumändamål i bottenvåningen. Under tiden har detaljplanearbete och hantering av övriga antagandehandlingar varit vilande. Inför antagande av detaljplanen och exploateringsavtalet har några mindre justeringar av detaljplanen gjorts.

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar de allmänna anläggningar som ska utföras, erforderliga marköverlåtelse, tidplan, krav på gestaltning, upplåtelseform, dagvattenfrågor, ledningsfrågor med mera.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer flera marköverlåtelse att ske. Marköverlåtelseerna innebär att VärmdöBostäder ska ersätta kommunen med 2,4 mnkr. Värderingen av den aktuella marken baseras på att detaljplanen medger byggnation av hyresrätter.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap liksom övriga delar av Munkmora. Kring nuvarande Markörplan ska en renovering och nybyggnation av torg, lektytor och gångtunnel ske. Nybyggnation av trottoar längs bussgatan i norra delen av området ingår också i genomförandet. Kommunens åtaganden ska rymmas inom en kostnadsram om 6 mnkr. Om det visar sig att det finns åtaganden som inte kan rymmas inom kostnadsramen ska parterna tillsammans prioritera vilka åtgärder som ska utföras inom ramen för detta avtal. VärmdöBostäder ska ersätta kommunen med 4,6 mnkr för kommunens kostnader för renovering och nybyggnation av allmän plats. Exploatören ska också bekosta flytt och anläggande av den återvinningsstation som idag finns vid Skyttevägens vändplan. Övrig finansiering, 1,4 mnkr, sker via investeringsmedel och finns med i kommunens investeringsbudget. Detaljplanen möjliggör också byggnation av en anläggning för parkour eller liknande. Denna utbyggnad är inte finansierad inom projektet utan ska vid en eventuell utbyggnad finansieras via kultur- och fritidsavdelningens investeringsbudget.

Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till exploateringsavtal för Ösby 1:46, 4:2 m.fl., Munkmora kan godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet reglerar kostnadsfördelningen för genomförandet mellan kommunen och VärmdöBostäder avseende bland annat iordningsställande av allmän platsmark och nödvändiga markregleringar. VärmdöBostäder ska ersätta kommunen med 4,6 mnkr för utbyggnad av allmän platsmark och kommunen finansierar resterande 1,4 mnkr via kommunens investeringsbudget. Kostnader för en eventuell parkouranläggning finns dock inte med i den beräknade investeringskostnaden utan ska vid en eventuell utbyggnad finansieras via kultur- och fritidsavdelningens investeringsbudget. Kommunen kommer i och med genomförandet att få en intäkt för marköverlåtelse på 2,4 mnkr. I framtiden ska den nya torgytan skötas av kommunens tekniska driftsavdelning. Medel för driftskostnader ska avsättas i driftavdelningens budget.

Diarienummer
2017KS/0235

Konsekvenser för miljön

Exploatören svarar för att marken inom detaljplanområdet uppfyller de myndighetskrav som ställs för nyttjande av marken för avsett ändamål. Skydd av naturmark under byggtiden regleras i exploateringsavtalet. Exploatören ansvarar för att höja skorstenen som hör till panncentralen på Skyttevägen.

Konsekvenser för medborgarna

Det nya torget med lekytor och parkouranläggning blir en ny mötesplats. Återvinningsstationen som idag finns vid vändplanen för Skyttevägen flyttas till ett nytt läge vid sidan av Skyttevägen närmare Gustavsbergs centrum. Trafikmiljön vid bussgatan förbättras med en ny trottoar som ansluter till befintlig gång- och cykelväg.

Konsekvenser för barn

En ny lekplats planeras vid det nya torget vid Markörplan och kommer att bli en samlingspunkt för barnen i Munkmora.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningen i samverkan med konsult från Torkel Öste Fastighetskonsult AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Exploateringsavtal inklusive bilagor	Bilaggs

Tidigare beslut i ärendet

SPN 2011-03-15 §33	bifalla ansökan om planändring for Osby 1:46 m.fl.
SPN 2011-03-15 §34	bifalla ansökan om planändring for Osby 4:2 m.fl.
SPN 2012-08-21 §104	start-PM för ändring av detaljplanen för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2, m.fl. godkänns
KS 2012-10-10 §192	start-PM för ändring av detaljplanen för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2, m.fl. godkänns
SPN 2012-11-13 §136	uppdrag att i samband med fortsatt planarbete upprätta en MKB för detaljplanen
SPN 2014-12-16 §136	beslut om plansamråd
KSPU 2016-03-22 §10	beslut om granskning
KSPU 2017-04-20 §21	beslut om antagande

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2017KS/0235

Camilla Broo
Kommundirektör

Camilla Schultz
Tf Samhällsutvecklingschef