



Handläggare
Camilla Schultz
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
2015KS/0553

Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Strandvik – del av fastigheten Östra Ekedal 1:43 m fl

Förslag till beslut

Exploateringsavtal avseende Strandvik, del av fastigheten Östra Ekedal 1:43 m fl, godkänns

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

För genomförandet av detaljplan för Strandvik, del av fastigheten Östra Ekedal 1:43 m.fl. har ett exploateringsavtal upprättats mellan Värmdö kommun och JM AB. Exploatören äger all mark inom planområdet men överlåter utan ersättning till kommunen all mark som utgör allmän platsmark samt områden för nätstation och förråd. Exploatören ska stå för alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet med undantag för ombyggnad av Gamla Skärgårdsvägen och utbyggnad av strandpromenad samt iordningställande av park. De två sistnämnda anläggningarna ingår i gemensamma anläggningar inom centrala Gustavsberg vilka finansieras genom särskild ersättning.

Bakgrund

Värmdö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Strandvik, del av fastigheten Östra Ekedal 1:43 m.fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder, bevara kulturmiljövärden, skapa allmän mark för park och strandpromenad mm. Marken inom planområdet ägs av JM AB.

För genomförandet av detaljplan för Strandvik har ett exploateringsavtal upprättats mellan Värmdö kommun (kommunen) och JM AB (exploatören). Byggherre för ut- och ombyggnad av bostäderna inom området är JM:s dotterbolag Seniorgården AB.

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar de fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska förhållandena avseende exploateringen vid genomförande av detaljplanen för Strandvik. Exploateringsområdet omfattar hela planområdet med undantag för vattenområdet för vilket JM ska kvarstå som ansvariga ägare.



Enligt avtalet ska all mark som utgör allmän platsmark i detaljplanen samt områden för nätstation och förråd överföras till kommunen utan ersättning. Kostnaden för genomförande av exploatering avseende allmänna anläggningar fördelas mellan exploitören och kommunen. Kommunen ska stå för kostnad för ombyggnad av Gamla Skärgårdsvägen med ny busshållplats, regionalt cykelstråk mm samt för utbyggnad av strandpromenad och iordningställande av park. Exploatören står för samtliga övriga kostnader vilka bl a omfattar nya gångförbindelser mellan Gamla Skärgårdsvägen och parken samt ombyggnad av Ekedalsvägen. För genomförande av ny bebyggelse krävs att befintliga vatten- och spillvattenledningar flyttas. Exploatören ska enligt avtalet ansvara för och bekosta sådana flyttningar.

Detaljplanen för Strandvik, del av fastigheten Östra Ekedal 1:43 m.fl., ska antas i anslutning till godkännandet av exploateringsavtalet.

Bedömning

Förvaltningen anser att förslaget till exploateringsavtal kan godkännas

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ska stå alla kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar enligt ovan. Exploatören ska betala 1 400 tkr i ersättning för ombyggnad av Ekedalsvägen, vilken ska byggas om av kommunen. Exploatören ska också erlagga ersättning för gemensamma anläggningar inom centrala Gustavsberg med 1 000 kr/kvm byggrätt enligt detaljplanen. Strandpromenaden och parken utgör delar av dessa gemensamma anläggningar.

I förslag till kommunal budget för projektet för 2016 har 200 tkr och för 2017 1 400 tkr budgeterats för projektering och ombyggnad av Gamla Skärgårdsvägen.

Exploatören ska enligt exploateringsavtalet ställa säkerhet för fullbordandet av deras skyldigheter i form av bankgaranti eller pantbrev

Konsekvenser för miljön

I detaljplanen skyddas befintliga kulturmiljöer. Enligt exploateringsavtalet ska befintlig vegetation med fullvuxna träd bevaras och skyddas i stor utsträckning. Träd med höga skyddsvärden har också åsatts viten.

Konsekvenser för medborgarna

Exploateringsavtalet innebär bland annat att allmänna anläggningar kommer att byggas och rustas upp, såsom nyanläggande och upprustning av strandpromenad och park, nya gångförbindelser mellan Gamla Skärgårdsvägen och parken, förbättring av regional cykelväg och upprustning av Gamla Skärgårdsvägen.

Konsekvenser för barn

Park- och naturområden görs tillgängliga. Trafiksäkerheten för skolbarn vid Gamla Skärgårdsvägen förbättras genom avsmalnande körbana.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

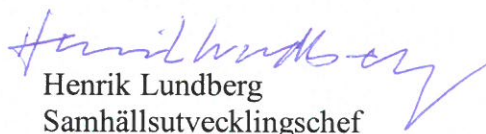
Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Exploateringsavtal	Biläggs
2	Bilaga 1-Detljplanekarta m exploateringsområde	Biläggs
3	Bilaga 2A-Överenskommelse om fastighetsreglering allmän plats	Biläggs
4	Bilaga 2B-Överlåtelseavtal avseende förråd och E-område	Biläggs
5	Bilaga 2C-Ändrad sträckning allmänna ledningar	Biläggs
6	Bilaga 2D-Servitut för underhåll av mur	Biläggs
7	Bilaga 2E-Servitut för område för allmän gångtrafik	Biläggs
8	Bilaga 2F-Servitut för strandpromenad/brygga	Biläggs
9	Bilaga 3-Gemensamma anläggningar	Biläggs
10	Bilaga 4- Gemensamma anläggningar, fördelning på huvuddelar	Biläggs
11	Bilaga 5-Befintiga gemensamhetsanläggningar	Biläggs
12	Bilaga 6-Tidsplan	Biläggs
13	Bilaga 7-Miljöprogram	Biläggs ej
14	Bilaga 8-Skydd av vegetation	Biläggs
15	Bilaga 9-Karta över Exploatörens åtagande	Biläggs
16	Bilaga 10-Omfattnings- och utförandebeskrivning	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

