



Handläggare  
Clas-Göran Herrgård  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer  
15KS/69

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Ösby 1:79 m fl

### Förslag till beslut

Exploateringsavtal avseende Ösby 1:79 m fl godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

För genomförandet av detaljplan för Ösby 1:79 m fl har ett exploateringsavtal upprättats mellan Värmdö kommun och exploatören, Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB. Exploatören äger nästan all mark inom kvartersområdet. Genom den överenskommelse om fastighetsreglering som ingår i exploateringsavtalet regleras fastighetsindelningen så att kommunen får all mark som skall utgöra allmän platsmark medan kommunen till exploatören överlåter de mindre markområden som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra kvartersmark.

Exploatören utför och bekostar all marksanering inom exploateringsområdet. Kommunen skall utföra alla allmänna anläggningar inom planområdet. Merparten av utbyggnaden finansieras med en särskild ersättning som exploatören skall erlægga.

### Bakgrund

Värmdö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Ösby 1:79 m fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av nya bostäder genom ändring av tidigare år 1990 fastställda plan med byggrätter för kontor mm. vid ändan av Skogsbovägen.

För genomförandet av detaljplanen för Ösby 1:79 har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och exploatören.

### Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar de fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska ansvarsförhållandena avseende exploateringen vid genomförandet av detaljplanen för Ösby 1:79 m fl. Exploateringsområdet omfattar kvartersmarken samt parken norr om



denna. Enligt avtalet skall all mark som utgör allmän platsmark i föreslagen detaljplan överföras till kommunen.

Kommunen överlåter till exploatören delar, totalt ca 570 kvm av kvartersmarken till exploatören mot en ersättning baserat på en extern värdering av området som bostadskvarter.

Exploatören ansvarar för marksaneringen av både bostadskvarter och park. Kostnaderna för utbyggnad eller ombyggnad av vissa allmänna anläggningar, såsom gc-väg utmed befintliga Skogsbovägen samt parkområdet norr om bostadskvarteret inklusive ett utegym på detta, delas till vissa delar jämt mellan exploatören och kommunen, eftersom de kan anses tjäna båda parter. Övriga allmänna anläggningar som byggs speciellt för att tjäna exploateringen för bostäder, såsom förlängningen av Skogsbovägen med dess nya vändplats samt ny gc-väg öster om bostadskvarterets parkering ut mot park- och naturområdena vid Ösby träsk bekostas av Exploatören. Exploatören ombesörjer och bekostar också eventuella behov av att flytta befintliga ledningar. Projekterings- och byggherrekostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar delas jämt mellan exploatören och kommunen.

## **Bedömning**

Förvaltningen anser att förslaget till exploateringsavtal kan godkännas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den totala kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar har kalkylerats till ca 5 500 tkr, varav kommunens andel enligt avtalsförslaget uppgår till ca 1 600 tkr. Exploatören skall enligt avtalet bidra till utbyggnaden med 3 900 tkr. För fullbordandet av sina skyldigheter enligt avtalet skall exploatören ställa säkerhet i form av pantbrev eller annan av kommunen godkänd säkerhet, som ska uppgå till 4 000 tkr.

Exploatören erhåller ersättning om 200 tkr för upplåtande av områden för allmän platsmark, men ersätter kommunen med 5 100 tkr för överföringen av kommunägd mark till kvartersmark.

För budgeten för 2017 föreslås intas 500 tkr för projektering, för åren 2018 och 2019 2000 tkr respektive 3000 tkr. Merparten, 3 000 tkr av exploatörens bidrag samt markersättningen 5 100 tkr erhålls när detaljplanen vinner laga kraft. Resterande del, 900 tkr, av exploateringsbidraget erhålls när de allmänna anläggningarna godkännts vid slutbesiktning.

### **Konsekvenser för miljön**

Enligt exploateringsavtalet skall exploatören ombesörja en marksanering enligt tillsynsmyndighets krav för bostadskvarteret och parkområdet. På grund av markens föroreningar skall dagvattenhanteringen anordnas genom ytavrinning för undvikande av infiltration.

### Konsekvenser för medborgarna

Exploateringsavtalet innebär att områdets gång- och cykelförbindelser upprustas och förbättras. Parkområdet norr om det nya bostadskvarteret anläggs på tidigare parkeringsyta och förses med en utegym-anläggning.

### Konsekvenser för barn

Park och naturområden görs tillgängliga genom förbättring av gc-vägarna. Skogsbovägens trafiksäkerhet förbättras genom att en med kantsten separerad gc-väg anläggs.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts på samhällsbyggnadsavdelningen.

### Handlingar i ärendet

| Nr | Handling  | Bilaggs/Bilaggs ej |
|----|---|--------------------|
| 1  | Exploateringsavtal                              | Bilaggs            |
| 2  | Bilaga 1 Detaljplan för Ösby 1:79 m fl          | Bilaggs ej         |
| 3  | Bilaga 2 Exploateringsområde                    | Bilaggs            |
| 4  | Bilaga 3 Överenskommelse om fastighetsreglering | Bilaggs            |
| 5  | Bilaga 4 Dagvattenutredning, daterad 2016-03-01 | Bilaggs ej         |
| 6  | Bilaga 5 Riskbedömning, daterad 2015-11-06      | Bilaggs ej         |
| 7  | Bilaga 6 Porgasundersökning, daterad 2016-03-21 | Bilaggs ej         |
| 8  | Bilaga 7 Allmänna anläggningar                  | Bilaggs            |
| 9  | Bilaga 8 Tidsplan                               | Bilaggs            |

### Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson  
kommundirektör



Lars Öberg  
sektorchef

