

Handläggare
Emilie Hellström
Plan- och exploateringsenhetenDiarienummer
2017KS/0052

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal, Torsby 1:342 - Dragudden

Förslag till beslut

Exploateringsavtal för genomförandet av detaljplan Torsby 1:342, Dragudden godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

För genomförandet av detaljplanen för Torsby 1:342, Dragudden (Torsby havsvik) avses två avtal upprättats. Ett avtal mellan Värmdö kommun (Kommunen) och ägaren till Torsby 1:342, Torsby Havsvik AB (Exploatören), samt mellan Värmdö kommun (Kommunen) och Trafikverket Region Stockholm (Trafikverket). Exploatören står kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet, vilket också omfattar Stadsvalls busshållplats invid väg 274, därav avtalet med Trafikverket. Kommunen tillförsäkrar dock i avtalet med Trafikverket att (på Exploatörens bekostnad) utföra åtgärderna avseende busshållplatsen, om Exploatören inte utför dem.

Bakgrund

Detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden antogs i samhällsplaneringsnämnden (SPN) den 20 maj 2014 men överklagades till länsstyrelsen. Detaljplanen överklagades sedan vidare till mark- och miljödomstolen (MMD) som beslutade emot länsstyrelsens beslut och upphävde detaljplanen. Domstolen ansåg att kommunen inte med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket, p1, miljöbalken har kunnat upphäva strandskyddet i den omfattning som beslutats och ansåg att planen stred mot 4 kap. 17 § plan och bygglagen (PBL) och 7 kap. miljöbalken (MB). Kommunen överklagade detta beslut till mark- och miljööverdomstolen (MMÖD) men mottog sedan den 2 februari 2016 av MMÖD beslut att MMD:s beslut stod fast. Därmed upphävdes även det antagna exploateringsavtalet för Torsby 1:342 - Dragudden.

För genomförandet av detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden (Torsby havsvik), har ett nytt exploateringsavtal upprättats mellan Kommunen och Exploatören.

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar de ekonomiska och tekniska åtgärderna avseende exploateringen vid genomförande av detaljplanen för Torsby 1:342 - Dragudden (Torsby havsvik). Exploatören står alla kostnader för de åtgärder som ska utföras såsom förbättring av busshållplats, upplåtelse av mark för VA-ledningar, lantmäterikostnader.

Diarienummer
2017KS/0052

Samtidigt tar exploateringsavtalet fram intentionerna för byggnationen och säkerställer också att alléträd och övriga skyddsvärda träd skyddas under byggtiden med hjälp av viten.

Då Trafikverket som princip inte skriver avtal direkt med exploatörer om åtgärder som berör statliga vägarna, utan kräver att kommunen går in som mellanhand och skriver avtal med både exploatören och Trafikverket, hanteras även åtgärderna på väg 274 i exploateringsavtalet. När färdig utformning av busshållplatsen är klar tecknas avtal med Trafikverket.

Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby havsvik) ska antas i anslutning till godkännandet av exploateringsavtalet.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslag till exploateringsavtal kan godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet. Exploatören ska enligt exploateringsavtalet ställa säkerhet på 600 000 kr för fullbordande av deras skyldigheter i form av en bankgaranti.

Konsekvenser för miljön

Exploatören svarar för att marken inom planområdet uppfyller de myndighetskrav som ställs för nyttjande av marken för avsett ändamål. Skydd under byggtiden av alléträd och övriga skyddsvärda träd regleras i exploateringsavtalet.

Konsekvenser för medborgarna

Exploateringsavtalet innebär att Stadsvalls busshållplats förbättras och att alléträd, övriga skyddsvärda träd inom planområdet skyddas under byggtiden. Därutöver regleras att mark ska upplåtas för VA-ledningar och pumpstation.

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	Bilaggs
2	Bankgaranti	Bilaggs ej

Samtliga bilagor finns tillgängliga på samhällsbyggnadsavdelningen.

Bankgaranti överlämnas till kommunen innan avtalet undertecknas.

Beslut i ärendet

SPN 2012-08-21 § 109

Beslut om Start-PM

Diarienummer
2017KS/0052

KS 2012-10-10 § 193	Beslut om Start-PM
SPN 2013-01-22 § 1	Beslut om samråd av detaljplan
SPN 2013-12-17 § 110	Beslut om granskning av detaljplan
SPN 2014-05-20 § 46	Beslut om antagande av detaljplan
KS 2014-06-04 § 122	Beslut om antagande av detaljplan
KS 2014-06-04 § 121	Beslut om antagande av exploateringsavtal
KF 2014-06-18 § 97	Beslut om antagande av detaljplan
KF 2014-06-18 § 96	Beslut om antagande av exploateringsavtal
KSPU 2016-06-15 § 36	Beslut om samråd av detaljplan
KSPU 2016-10-19 § 54	Beslut om granskning av detaljplan

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorschef