

Handläggare
Clas-Göran Herrgård
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/144

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Brunn 1:1, Brunn Centrum

Förslag till beslut

Avtal med Värmdö Bostäder AB avseende genomförandet av detaljplan för Brunn 1:1 m.fl, Brunns Centrum antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Genomförandeavtalet avseende genomförandet av detaljplan för Brunn 1:1 m.fl, Brunns Centrum reglerar parternas ansvar för utförande och kostnader vid genomförandet av detaljplanen. Parter i avtalet är Värmdö kommun, org.nr: 212000-0035 och Värmdö Bostäder AB, org.nr: 556476-2176.

Förslaget till detaljplan möjliggör byggande av ca 130 lägenheter i flerbostadshus på primärt och sekundärt skyddsområde för Ingarö vattentäkt. Detaljplanen har antagits 2016-11-30 men har överklagats.

Avtalet kompletterar det markanvisningsavtal för området som kommunen träffat med Värmdö Bostäder AB 2013-10-01, Dnr: 14KS/0560. På grund av planprocessens tidskrävande komplexitet förlängdes markanvisningens giltighetstid med 2 år genom kommunstyrelsens beslut 2016-09-21. Markanvisningsavtalet reglerar den tidsbestämda rättigheten till tomträttsavtal och tomträttsavgäldens storlek. För regleringen av utförande- och kostnadsansvar vid genomförandet av detaljplanen har parterna nu förhandlat fram detta separata genomförandeavtal.

Bakgrund

Detaljplanen för Brunn 1:1, Brunns Centrum har efter en lång process antagits av kommunfullmäktige 30 november 2016. Planen har överklagats och ärendet ligger i Mark- och miljödomstolen för beslut.

Markanvisningsavtalet med Värmdö Bostäder AB reglerar anvisningens giltighetstid och Värmdö Bostäder AB:s rätt att erhålla tomträttsavtal till definierad tomträttsavgäld. Detta genomförandeavtal, som fokuserar på detaljplanens praktiska genomförande utgör ett kompletterande avtal till markanvisningsavtalet.

Eftersom detaljplanen medger att bostadsbebyggelse kan uppföras på primärt och sekundärt vattenskyddsområde ställer länsstyrelsen och kommunens bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndighet synnerligen stränga krav på miljöskyddande åtgärder vid genomförandet av planen. Genomförandeavtalet mellan kommunen och Värmdö Bostäder AB reglerar fördelningen av ansvar och kostnader för utbyggnaden av området.

Diarienummer
15KS/144

Ärendebeskrivning

Genomförandeavtalet för detaljplan för Brunn 1:1 m.fl, Brunns centrum omfattar olika separata åtgärder, för vilka utförande och kostnadsansvar definieras. Då hela området ligger inom vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt, krävs extraordinära åtgärder och tillvägagångssätt vid utbyggnaden för att säkerställa att grundvattnets kvalitet inte i något skede äventyras.

Kommunen ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och upplåter sedan kvartersmarken med tomträtt till exploatören Värmdö Bostäder AB. Värmdö Bostäder AB ansvarar för allt som skall uppföras och anläggas inom kvartersmarken såsom kvartersgata, VA-ledningar samt bullerskydd. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats, dvs. lokalgata, gång- och cykelväg, parkeringsplats, torg och parkområden.

Värmdö Bostäder AB har den 2017-10-21 påtecknat genomförandeavtalet.

Bedömning

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom marken överläts till Värmdö Bostäder med tomträtt kvarstår kommunen som lagfaren ägare av marken i kvartersområdet som skall bebyggas. Av detta följer också att kommunen när det gäller själva markområdet till vissa delar står som ansvarig eller delansvarig för kostnader för genomförandet. På grund av överklagandet kommer kostnaderna i praktiken att behöva budgeteras för år 2018 och eventuellt därpå följande år.

Konsekvenser för miljön

Bygandet på grundvattenområde ställer stora miljökrav och det är viktigt att båda parterna tar sitt ansvar för att genomförandet sker i enlighet med de krav som tillståndsmyndigheterna har ställt som villkor för byggande på vattenskyddsområde.

Parterna åläggs bl.a. att gemensamt upphandla en oberoende kontrollant och att ta fram ett miljökontrollprogram, en driftsinstruktion för den fortsatta driften av området och en beredskapsplan för eventuella olyckstillbud. Avtalet specificerar ansvaret för utförandet av alla de åtgärder som krävs för säkerställande av miljökravens uppfyllande.

Konsekvenser för medborgarna

Bygandet av hyresrätter i Brunns centrum ger ett välbehövligt tillskott på hyresbostäder i området. Tidigare centralt belägna men obebodda områden med infartsparkering och återvinningscentral ersätts med ett nytt bostadsområde i Brunns centrala del.

Konsekvenser för barn

Genomförandeavtalet säkerställer bl.a. att byggandet av bostäder på det regionalt viktiga grundvattenområdet Ingarö vattentäkt utförs så att kommande generationers behov av rent vatten och oförstörd miljö tryggas.

De nya bostäderna kommer att ha ett barnvänligt läge med sin närhet till skola och idrottsplats.

Diarienummer
15KS/144

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Genomförandeavtal	Bilaggs
2.	Detaljplan för Brunn 1:1 m.fl, Brunns centrum	Bilaggs ej
3.	Markanvisningsavtal	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Lars Öberg
Sektorchef