

Handläggare
Emilie Hellström
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
15KS/98

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM, detaljplan för Kvarnbergsterrassen

Förslag till beslut

Start-PM för Kvarnbergsterrassen godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen planutskott

Sammanfattning

Förutsättningar för detaljplanearbetet med Kvarnbergsterrassen har ändrats sedan start-PM beslutades 2015-03-25 och därför föreslås att ett nytt start-PM godkänns. Sedan tidigare start-PM godkändes har det genomförts parallella arkitektuppdrag i direkt närhet till planområdet. Detta har påverkat planområdets utformning och exploateringsgrad samt tydliggjort hur planområdet lämpligast kan kopplas till intilliggande områden. Under sommaren och hösten 2017 har det genomförts en markanvisningstävling för Kvarnbergsterrassen där stort fokus låg på gestaltning. Tävlingen utgick från ett fast pris på kvartersmark på 9 900 kr/kvm bruttoarea (BTA) och anbuderna utvärderades efter tre teman; gestaltning, social och ekonomisk hållbarhet samt ekologisk hållbarhet. Vinnande anbud kommer att ligga till grund för kommande detaljplanearbete.

Syftet med aktuellt detaljplanearbete är att möjliggöra för ny bebyggelse om cirka 130 bostadsenheter och cirka 750 kvm BTA lokaler för verksamheter. Syftet är även att göra naturområdet inom detaljplaneområdet mer attraktivt och tillgängligt för allmänheten. Bebyggelsen föreslås i största del uppföras vid den nya, framtida, förlängningen av Gustavsbergs Allé vid stadsparken för att skapa ett tydligt stråk mellan Gustavsbergs centrum och hamnområdet. En mindre exploatering prövas också i Kvarnbergets slutning intill den föreslagna förlängningen av Algatan upp till Farstavikens skola. Förslag till detaljplanen omfattar kommunalt huvudmannaskap, föreslås bevara och skydda delar av natur och vegetation.

Bakgrund

Det har tidigare genomförts en markanvisningstävling och utarbetats ett förslag till detaljplan för Kvarnbergsterrassen där även stadsparken vid kyrkan ingick tillsammans med Kvarnbergets norra slutning. Förslaget var ute på samråd under våren 2011. I slutet av 2012 konstaterades att den trafiklösning som legat till grund för planförslaget skulle innebära stora köbildningar med dålig framkomlighet för bussar som följd. Detaljplanearbetet inväntade därför utredningar om andra trafiklösningar.

Under 2013 tog kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott ett inriktningsbeslut om att förlägga Gustavsbergsvägen närmare Kvarnbergets slutning samt att pröva möjligheten till ny

bebyggelse i Kvarnbergets sluttning. Beslutet gav nya förutsättningar för det kommande planarbetet för Kvarnbergsterrassen och efter det har flera olika bebyggelseförslag utretts. Det start-PM som antogs 2015-03-25 anger att detaljplanearbetet ska utgå ifrån en exploateringsnivå på cirka 17 000 kvm BTA och att Stadsparken och Kvarnbergsterrassen delas i två olika detaljplaner.

Sedan det tidigare start-PM antogs har det genomförts parallella arkitektuppdrag under 2016 i direkt närhet till Kvarnbergsterrassen vilket har påverkat planområdets föreslagna utformning och exploateringsgrad. Under hösten 2017 har det därför genomförts en ny markanvisningstävling för Kvarnbergsterrassen där anbudsgivare har utarbetat förslag till bebyggelse anpassat till platsens höga kultur- och naturmiljövärden. Vinnande anbud kommer att ligga till grund för kommande detaljplanearbete.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar Kvarnbergets norra sluttning mellan Gustavsbergs centrum och Farstaviken och ligger inom fastigheterna Gustavsberg 2:1, 2:2 och 2:3. Området har ett centralt läge i Gustavsberg och utgör ett viktigt område för att binda samman Gustavsbergs centrum med hamnen, Strandvik och Porslinskvarteren. Platsen ger bra förutsättningar för att skapa attraktiva bostäder och lokaler.

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården och det är angeläget att ny bebyggelse förhåller sig väl till detta och till befintliga byggnader i närområdet. Den naturvärdesinventering som genomfördes 2017 visar att stora delar av planområdet har höga naturvärden.



Figur 1, aktuellt detaljplaneområde markerat med streckad linje

Diarienummer
15KS/98

Syfte

Syftet med aktuellt detaljplanearbete är att pröva en bebyggelse med cirka 130 bostadsenheter, cirka 750 kvm BTA lokaler för verksamheter och att göra Kvarnberget mer attraktivt och tillgängligt för allmänheten. Förslag till detaljplan föreslås bevara och skydda delar av natur och vegetation. Bebyggelsen föreslås i största del uppföras vid den nya, framtida, förlängningen av Gustavsbergs Allé vid parken för att skapa ett tydligt och sammanhållet stråk mellan Gustavsbergs centrum och hamnområdet. En mindre exploatering prövas i Kvarnbergets sluttning intill den föreslagna förlängningen av Algatan från värdshuset vid Farstaviken till Farstavikens skola. Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den kuperade terrängen och de höga naturvärdena.

Detaljplanearbetet föreslås pröva en bebyggelse om cirka 14 000 kvm BTA. Slutgiltig exploateringsnivå för området prövas i kommande detaljplanearbetet.

Markanvisningstävling

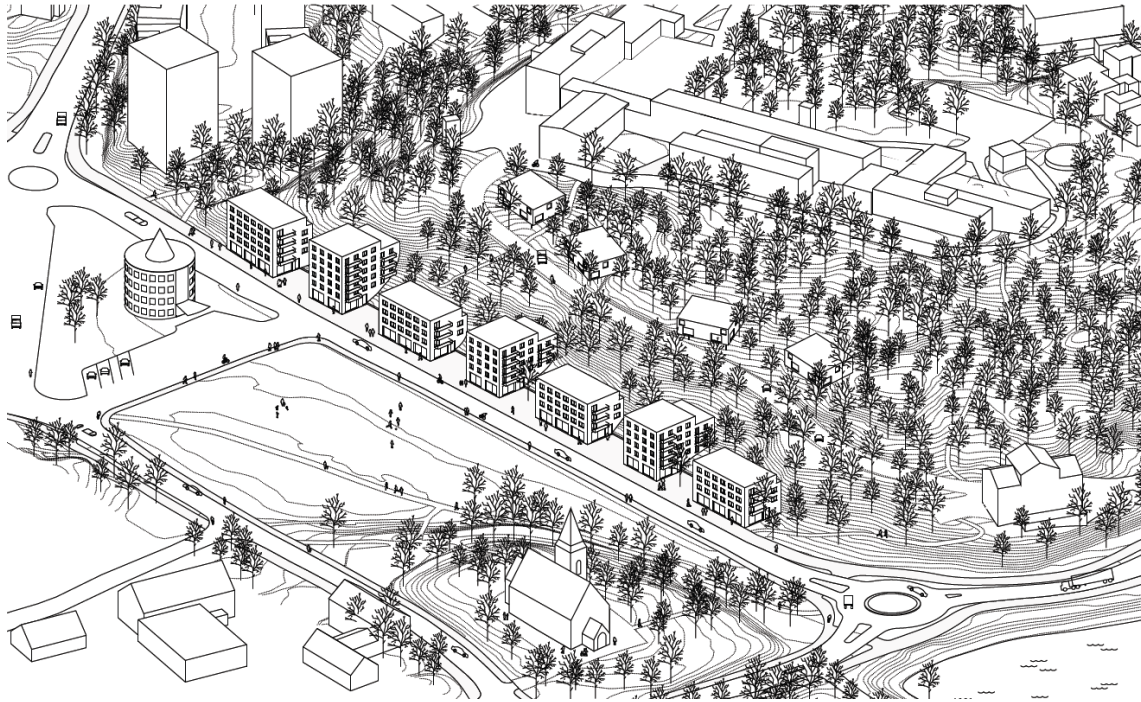
Vinnande anbud i markanvisningstävlingen för Kvarnbergsterrassen innehåller sju fristående flerbostadshus i fyra till sex våningar och fyra mindre stadsvillor i två till tre våningar. Flerbostadshusen placeras längs med den nya sträckningen av Gustavsbergs allé och utformas med lokaler i bottenplan.

Mellan flerbostadshusen i markplan, på trottoaren och i anslutning till stadsparken föreslås små torgytor med möjlighet till möten. I markplan möjliggörs även för lokaler som ger förutsättningar för handel, arbetsplatser och service inom området.

Under husen vid bergets nedre kant föreslås ett parkeringsgarage som ansluter till bostäderna via trapphus och hissar. Lämpliga placeringar av in- och utfarter till garaget kommer att utredas i detaljplanearbetet.

Stadsvillorna placeras längs den föreslagna förlängningen av Algatan upp till Farstavikens skola. I Kvarnbergets sluttning planeras även flera gångstråk och mötesplatser så som ytor för naturlek och utsiktsplatser.

Diarienummer
15KS/98



Figur 2, Axonometri från vinnande anbud i markanvisningstävlingen 2017.



Figur 3, Illustration av flerbostadshus med lokaler i bottenplan från vinnande anbud i markanvisningstävlingen 2017

Preliminär tidplan

Samråd	kvartal 4 2018
Granskning	kvartal 2 2019
Antagande	kvartal 4 2020

Bedömning

Förvaltningen föreslår att detaljplanearbetet för Kvarnbergsterrassen påbörjas med utgångspunkt i det bebyggelseförslag för området som redovisats av vinnande anbud i markanvisningstävlingen.

Området kan erbjuda goda förutsättningar för bostadsändamål, såsom närhet till Gustavsbergs centrum, kollektivtrafik, skola, Gustavsbergs hamn, stadsparken och anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Ekonomiska konsekvenser

Kommande detaljplanearbete och genomförandet av Kvarnbergsterrassen ingår i Gustavsbergsprojektet. Samtliga detaljplaner inom projektområdet påverkar varandra ekonomiskt och är en helhetslösning. Målsättningen är att projektet inte ska belasta skattemedel utan att investeringar så som utbyggnad av gator och parkområden ska finansieras av byggherrar och inom ramen för de intäkter kommunen har i projektet.

Priset på kvartersmarken vid försäljningen ska vara 9 900 kronor per kvadratmeter BTA för bostäder och lokaler. Det fasta priset på 9 900 kr/ kvm BTA är ett medelvärde av två värderingar som har gjorts av två oberoende auktoriserade värderare. Om detaljplanen medger en exploatering på 13 500 kvm bruttoarea (BTA), enligt anbudsgivarens förslag, skulle markanvisningen innebära en intäkt på 133,7 miljoner kr till kommunen, varav 13,5 miljoner kr går till gemensamma infrastruktursatsningar i de centrala delarna av Gustavsberg.

Enligt markanvisningsavtal kommer byggherren att finansiera detaljplanearbetet, infrastrukturen inom detaljplaneområdet samt eventuella saneringskostnader.

Konsekvenser för miljön

En stor del av det västra detaljplaneområdet föreslås bevaras och skyddas som naturmark. I kommande detaljplanearbetet är det viktigt att bevaka att det blir en naturlig och försiktig övergång mellan naturen och ny bebyggelse. Byggnader och förläningen av Algatan behöver anpassas väl till befintliga höjdnivåer och naturvärden.

Kvarnbergsterrassen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården vilket ställer särskilt krav på varsamhet i utformning, gestaltning och placering av nya byggnader.

Konsekvenser för medborgarna

Medborgarna kommer att ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskningsskede.

Detaljplanen kommer att möjliggöra bostäder och verksamheter i ett centralt läge. Bostadsbebyggelse vid Kvarnbergsterrassen medverkar till en tryggare miljö i stadsparken och de föreslagna byggnadernas placering skapar ett tydligt och tryggare stråk mellan Gustavsbergs centrum och hamnen. Detaljplanen bidrar också till att förbättra tillgänglighet till ett centrumnära naturområde och tillföra en ny väg upp till Farstavikens skola och Kvarnberget.

Diarienummer
15KS/98

Konsekvenser för barn

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till skola och förskola. Detaljplanen innebär att tillgängligheten till och från Farstavikens skola och Kvarnberget kommer att öka både genom att befintliga gångstråk rustas upp och nya gångvägar tillskapas. Eftersom Algatan förlängs skapas en ny bilväg som planeras ansluta till skolan, detta kan underlätta tillgängligheten då dagens trafiksituation vid skolan med hämtning och lämning kan vara problematisk vid rusningstider.

Under genomförandet av aktuell detaljplan kommer skolverksamheten och eleverna i Farstavikens skola att påverkas negativt vilket särskilt behöver beaktas och regleras i kommande exploatering/entreprenad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av plan- och exploateringsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Markanvisningsavtal*	Biläggs
2.	Markanvisningsavtal godkänns, KS 2017-11-28 § 234	Biläggs ej
3.	Markanvisning för Kvarnbergsterrassen, 2017KS/0234-10	Biläggs ej
5.	Anbud, Markanvisning för Kvarnbergsterrassen, 2017KS/0234-11	Biläggs ej
6.	Utvärdering av anbud Kvarnbergsterrassen, 2017KS/0234-	Biläggs ej
7.	9	Biläggs ej
8.	Beslut om att gå ut på markanvisning, KSPU 2017-06-15 §	Biläggs ej
9.	43	Biläggs ej
10.	Inbjudan till markanvisningstävling, 2017KS/0234-1	Biläggs ej
11.	Start-PM godkänns, KSPU 2015-03-25 § 29	Biläggs ej
12.	Start-PM för Kvarnbergsterrassen 2015-03-02, 15KS/98-4	Biläggs ej
13.	Start-PM återremitteras, KSPU 2015-02-18 § 16	Biläggs ej
14.	Start-PM för Kvarnbergsterrassen 2015-02-03, 15KS/98-1	Biläggs ej
14.	Inriktning för fortsatt detaljplanearbete Kvarnbergsterrassen,	Biläggs ej
15.	KSGU 2013-06-13 § 41	Biläggs ej
16.	Beslut om ändringar i fortsatt detaljplanearbete, KSGU 2011-05-04	Biläggs ej
17.	Samrådsredogörelse 2011-04-19, 11KS/0058-36	Biläggs ej
18.	Detaljplan samråd, 2011-02-16, 11KS/0058-2	Biläggs ej

*Signerat avtal registreras 2017-12-18.

Diarienummer
15KS/98

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Fredrik Cavallin
Planchef

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1. PARTER

Detta markanvisningsavtal har upprättats mellan Värmdö kommun, (org.nr 212000-0035) nedan kallad *Kommunen*, och XXX (org.nr XXX), nedan kallad *Bolaget*, se **bilaga 1** för preliminär avgränsning av markanvisningsområdet. Den avgränsning som avser markanvisningsområdet benämns nedan *Området*.

Kommunen och Bolaget benämns tillsammans nedan *Parterna*.

§ 2. BAKGRUND

Kommunens ambition med utveckling av Gustavsbergsprojektet är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området ska också inrymma service och verksamheter.

Under våren och sommaren 2017 genomfördes en markanvisningstävling där olika byggherrar erbjöds att inkomma med anbud. Bolaget presenterade det vinnande anbudet och har därför erbjudits att ingå detta markanvisningsavtal på de villkor som framgår av avtalet. Bolagets inlämnade anbudsunderlag med bilagor, bilaga 4, utgör underlag för detta avtal.

§ 3. MARKANVISNING

Kommunstyrelsen har beslutat att till Bolaget anvisa den kommande kvartersmarken på bilagda karta, bilaga 1, inom det angivna Området. Det anvisade Området ligger inom fastigheterna Gustavsberg 2:1 och 2:2 i Värmdö kommun.

Parterna förbinder sig att inte, så länge detta avtal är gällande mellan parterna, initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Området utöver vad som framgår av detta avtal.

Ett flertal krav utgjorde fasta förutsättningar för Bolagets anbud att kvalificera sig för tilldelning av Området. De fasta förutsättningarna och Bolagets inlämnade anbudsunderlag inklusive bilagor, bilaga 4, utgör underlag för detta avtal.

§ 4. AVSIKTSFÖRKLARING

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för bebyggelse för ca 14 000 kvm BTA, vilket innefattar ca 140 lägenheter samt lokaler.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna får upplåtas med fri upplåtelseform.
- Lokaler i bottenvåning mot Stadsparken.
- Kvartersmark för bostäder planeras överlåtas med äganderätt till Bolaget.

§ 5. DETALJPLAN

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att pågående detaljplanearbete (Kvarnbergsterrassen) för Området fullföljs, antas och vinner laga kraft.

§ 6. EKONOMI

6.1 Detaljplanekostnader m.m.

Bolaget ska ersätta Kommunen för samtliga kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen från och med undertecknande av detta avtal, samt de övriga kostnader som följer av arbete med genomförandavtal och överlåtelseavtal. Ersättningen ska inkludera kostnader för bland annat utredningar, projektering, grundkartor och fastighetsägarförteckning.

För de fall detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

6.2 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, ska utföras och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän plats, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive kvarter. Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

Gemensamma anläggningar inom Gustavsbergprojektet

Enligt programmet för Centrala Gustavsberg ska vissa kommunala anläggningar utföras i programområdet som är gemensamma för Gustavsbergprojektet. De aktuella anläggningarna redovisas med ungefärlig sträckning i bilaga 2.

Bolagets andel av kostnaderna för dessa gemensamma anläggningar ingår i köpeskillingen avseende Området.

Allmän plats inom detaljplanen

Allmän plats inom detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park inom detaljplaneområdet. Bolaget ska som gatukostnadsersättning bekosta de faktiska kostnaderna för anläggningar. Bolaget ska ersätta Kommunen med den faktiska kostnaden för utbyggnad av gator, park, saneringar m.m. inom detaljplaneområdet. Gatukostnadsersättning ska erläggas då allmänna anläggningarna har slutbesiktigats och godkänts av Kommunen. Ersättningen betalas mot faktura. Utbyggnaden av allmänna anläggningarna och erläggande av gatukostnadsersättningen kan komma att ske etappvis och kommer även faktureras etappvis i sådant fall.

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten som måste göras på allmän plats till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

6.3 Saneringskostnader

Bolaget ska bekosta alla saneringsåtgärder inom kvartersmarken.

6.4 Köpeskilling

Köpeskillingen ska baseras på byggrätt enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid försäljningen ska vara 9 900 kronor per kvadratmeter BTA för bostäder och lokaler.

Ovanstående pris i kronor per kvadratmeter anges i prisnivå 2017-01-01 (**värdetidpunkt**) och skall regleras fram till betalningstillfället i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 40 \% * (C - D)$$

A = Pris på betalningsdagen, kr/kvm BTA

B = Pris vid Värdetidpunkt, kr/kvm BTA

C = Senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea för Stor-Stockholm som på betalningstillfället kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = Månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea för Stor-Stockholm som kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar vid betalningstillfället på grund av förändringar av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall B räknas upp månadsvis med ett värde motsvarande 3 procent årlig ökning. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken förändras eller upphör.

Trots det som stadgas ovan skall den totala köpeskillingen som Bolaget betalar för Området inte beräknas på ett lägre pris kronor/ kvadratmeter BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Köpeskillingen ska betalas 30 dagar efter att detaljplanen vinner laga kraft.

6.5 Lantmäterikostnader

Bolaget ska bekosta alla lantmäteriåtgärder som erfordras för genomförandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för att skicka in ansökan.

Bolaget ska på egen bekostnad medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc. som kan krävas enligt detaljplanen avseende markområdet för genomförande av detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

6.6 VA-anläggningar och dagvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA-nätet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till Kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

6.7 Parkeringskostnad

Boendeparkering, inklusive besöksparkering, ska anordnas inom kvartersmark och bekostas av Bolaget.

§ 7. PARKERING

Bolaget förbinder sig att följa Kommunens vid detaljplanens antagande, beslutade parkeringspolicy vid utbyggnad av kvartersmarken.

§ 8. MILJÖ

Bolaget förbinder sig att följa Gustavsbergsprojektets miljöprogram, bilaga 3.

§ 9. GESTALTNING

Bolaget är medvetet om att gestaltningen för Området är av stor vikt för kommunen, Bolaget kommer därför aktivt delta i Gustavsbergsprojektets gestaltningsgrupp och beakta Kommunens synpunkter.

Bolaget förbinder sig att följa det gestaltningsprogram som kommer att antas tillsammans med detaljplanen.

Bolaget förbinder sig att följa sitt anbud gällande gestaltningsdelarna med tillhörande texter och illustrationer, se bilaga 4. Förändringar av gestaltningen får göras efter godkännande av kommunen.

§ 10. MARKÖVERLÅTELSE

Bolaget kommer erbjudas att förvärva den aktuella kvartersmarken i denna markanvisning genom köpeavtal som biläggs genomförandeaftalet. Detta markanvisningsavtal ersätts av ett genomförandeaftal vid samma tillfälle som kommunfullmäktige antar detaljplanen. I genomförandeaftalet kommer ytterligare genomförandefrågor att regleras.

§ 11. ÖVERLÅTELSE

Markanvisningen får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

§ 12. VILLKOR

Denna markanvisning är giltig fram till och med 2019-12-31.

Markanvisningsavtalet upphör att gälla när avtalets giltighetstid löpt ut. Bolaget har då inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning.

Kommunen har en ensidig rätt att medge förlängning av markanvisningsavtalet. Förlängning kan maximalt medges i två år i taget och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förse-ningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska medges skriftligen.

Bolaget är medvetet om att beslut att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan.

§ 13. Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort.....

Ort.....

Datum.....

Datum.....

Värmdö kommun

Bolaget

.....

.....

.....

.....

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

- 1 Karta över Området
- 2 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg
- 3 Miljöprogram
- 4 Bolagets anbudsunderlag