



Kommunstyrelsen

§191

Dnr KS 2023-1596

Godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, Frötuna församling Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal för detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, Frötuna församling, mellan KB Björnö mark och kommunen

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 har tidigare antagits av kommunfullmäktige men överklagades och upphävdes under 2023. Handlingarna har nu uppdaterats och arbetats om och ett nytt exploateringsavtal har tagits fram avseende kostnads- och ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Etappvis utbyggnad fram till 2041.

Detaljplanen möjliggör byggnation av cirka 600 bostäder, en privat skola (cirka 420 skolplatser) i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för mindre centrumverksamhet, ny kommunal badplats och parkering, kommunal lekplats samt utrymme för nödvändiga kommunala tekniska anläggningar så som dagvattendammar och pumpstationer.

Exploateringsavtalet innebär bland annat att KB Björnö mark bygger ut allmän plats och överlämnar mark och anläggningar etappvis till kommunen. Detta sker utan uppkommen kostnad för kommunen. De kommunala bolagen tecknar egna genomförandeavtal kopplat till genomförandet av VA, el-, fiber och fjärrvärme.

Kommunen står inga kostnader utöver kommande drifts- och kapitalkostnader vid färdigställda och godkända/överlämnade anläggningar. Anläggningarna kommer på sikt att generera kapitalkostnader, avskrivningar och ränta. Vid färdigställandet av allmän plats kommer anläggningen ha ett bedömt värde om cirka 190 mnkr. Total driftkostnad (kapitalkostnader och teknisk drift) för hela anläggningen (allmän plats, bad och belysning) år 1 är uppskattad till 8,5 mnkr, varav kapitalkostnader om 5,9 mnkr och teknisk drift 2,6 mnkr.

Beslutsunderlag

Borttagen på grund av personuppgifter.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, Frötuna församling
Bilaga 1 – Exploateringsavtal avseende Detaljplan för Björnö etapp 2–3, del av Östhamra 1:15 i Frötuna församling
Bilaga 2_Investerings_driftkostnadskalkyl_2024

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Anna Söderblom (V) meddelar att Vänsterpartiet ej deltar i beslutet.

Protokollsanteckningar

Andrea Kronvall (SD) lämnar in följande protokollsanteckning:

"Sverigedemokraterna vill understryka vikten av att säkerställa kostnadstäckning för VA-utbyggnaden (inklusive detta projekt) för att undvika att kommunen fortsätter på den inslagna vägen, som riskerar att leda till högre kostnader för framtida VA-projekt. Det är avgörande att ekonomin för dessa projekt hålls i balans för att skydda kommunens långsiktiga finansiella stabilitet och undvika att belasta kommande generationer med onödiga kostnader."

Anna Söderblom (V) lämnar in följande protokollsanteckning:

"1) Jordbruksmark får inte exploateras enligt miljöbalken om inte väsentligt samhällsintresse föreligger. Bostäder kan visserligen anses vara ett väsentligt samhällsintresse men det finns ingen lag som säger att vi måste bygga 600 småhus på en och samma plats. Lokaliseringsutredningen blir märklig som tar detta som utgångspunkt. Bostadsförörjningskravet kan lätt uppfyllas genom att bygga de bostäder som skulle strykas från planen på annan plats. Vi noterar vidare att såväl Länsstyrelsen som Naturskyddsföreningen är kritiska till exploateringen av jordbruksmark. Den aktuella jordbruksmarken har högt brukningsvärde och är dessutom stadsnära. RUFSS anger att stadsnära jordbruksmark är särskilt skyddsvärd."

2) En detaljplan som tillåter exploatering av jordbruksmark löper stor risk att överklagas. Denna plan har pågått i långt över tio års tid, det är orimligt att riskera ytterligare flera år med juridiska tvister."

3) En del av bebyggelsen, främst den som ligger på jordbruksmark ligger under referenspunkt 2,7 m över havet. Denna föreslås fyllas ut inför bebyggelse. Sammantagen handlar det om många tusen kubikmeter med fyllnadsmassor. En sådan åtgärd har extremt hög klimatpåverkan. Norrtälje antog tidigare i år en koldioxidbudget. Det är inte rimligt att förbruka hela budgeten på att fylla ut jordbruksmark med stenmassor."

Yrkanden

Olle Jansson (S) och Robert Beronius (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens samhällbyggnadsutskotts förslag.



Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag, som bifalls av Olle Jansson (S) och Robert Beronius (L), och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare
Förvaltningsdirektör samhällsbyggnadskontoret
Förvaltningsdirektör kultur- och fritidsförvaltningen
Chef för mark- och exploateringsenheten
Biträdande chef mark- och exploateringsenheten
Chef planenheten
Chef gatu- och parkenheten
NVAA VD
NEAB VD
Huvudprojektleddare Anna Olsson

Paragrafen är justerad