



Kommunfullmäktige

§261

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

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

Jäv

Milla Rydstrand (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Protokollsanteckningar

Andrea Kronvall (SD) lämnar 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."

Yttranden

Andrea Kronvall (SD) yttrar sig.

Yrkanden

Ulrika Falk (S), Staffan Tjörnhammar (M), Robert Beronius (L) och Per Lodenius (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Anna Söderblom (V) yrkar på att ärendet återremitteras med motiveringen att en utredning med grundkravet att ett klimatanpassat byggande där vi undantar de mest låglänta områdena och de större delarna av jordbruksmarken från exploatering bör göras med anledning av följande:

- Såväl Länsstyrelsen som Naturskyddsföreningen är kritiska till exploateringen av jordbruksmark. Det kulturhistoriska jordbrukslandskapet påverkas negativt liksom de arter som är kopplade till detta landskap. Den aktuella jordbruksmarken har högt brukningsvärde och är dessutom stadsnära. RUFSS anger att stadsnära jordbruksmark är särskilt skyddsvärd. Det gynnar lokal matproduktion och har även ett särskilt strategiskt värde i händelse i krig eller kris. Jordbruksmark som omvandlas till vägar, parkeringar och bostäder kan aldrig återställas till jordbruksmark utan är förstörd för alltid
- En del av bebyggelsen, främst den som ligger på jordbruksmark, ligger under referenspunkt 2,7 m över havet och löper stor risk att översvämmas vid höga vattenstånd och vid skyfall. Som planen själv konstaterar: "Stora delar av de östra delarna är mycket låglänta och riskerar att vara vattensjuka." Dessa föreslås fyllas ut inför bebyggelse. Sammantaget handlar det, lågt räknat, om mer än 50.000 kubikmeter med fyllnadsmassor. En sådan åtgärd har extremt hög klimatpåverkan. Norrtälje antog tidigare i år en koldioxidbudget. Det är inte rimligt att förbruka koldioxidbudgeten på att fylla ut jordbruksmark med stenmassor.
- En detaljplan som tillåter exploatering av jordbruksmark löper stor risk att överklagas. Denna plan har pågått i långt över 12 år, det är orimligt att riskera ytterligare flera år med juridiska



tvister. I flera liknande fall, t ex Näsängen i Österåker, har stora detaljplaner hävts av Mark och Miljödomstolen och Mark och Miljööverstolen, då de tagit jordbruksmark i anspråk.

- Det är också värt att påpeka att Länsförsäkringar placerar Norrtälje på plats 281 av 290 kommuner i att bygga klimatanpassat. Att anta detaljplan Björnö kommer skicka Norrtälje ännu längre ner på den listan.

Beslutsgång

Ordförande frågar om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller om ärendet ska återremitteras i enlighet med Anna Söderbloms (V) yrkande och konstateras att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden frågar därefter om kommunfullmäktige kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens förslag, som bifalls av Ulrika Falk (S), Staffan Tjörnhammar (M), Robert Beronius (L) och Per Lodenius (C) , och finner att kommunfullmäktige 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