



Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare Liv Braathen
Titel: Exploateringsingenjör
E-post: liv.braathen@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad, mellan Simply More AB och kommunen.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna exploateringsavtalet mellan exploitören Simply More AB och Norrtälje kommun. Exploateringsområdet berörs av förslag till detaljplan för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 i Norrtälje stad med syfte att möjliggöra utveckling av bostäder. Gatukostnadsersättning uppgående till 632 500 kr erläggs av Simply More AB. Som säkerhet för kommunens ekonomiska risk erlägger bolaget en bankgaranti om 600 000 kr, i enlighet med exploateringsavtal. Kommunens kostnader för aktuell exploateringen täcks av exploitörens erläggande av gatukostnader.

Bakgrund

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-09-13 att godkänna att fastighetsägaren till Karljohansvampen 1, på egen bekostnad och i samråd med Kommunstyrelsekontoret, pröva en ny detaljplan för fastigheterna Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1. Ett detaljplaneförslag för området finns nu upprättat för antagande.

Planområdet ligger i Solbacka består av den privatägda fastigheten Karljohansvampen 1 och del av den kommunalt ägda fastigheten Tälje 3:1. Detaljplaneområdet omfattar en yta om ca 3,3 ha varav Karljohansvampen 1 utgör ca 1,4 ha. Kvartersmarken planläggs för bostadsändamål och en byggnad med ca 25 lägenheter, övriga yta planläggs för parkering och gata.

Ett exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 har tagits fram mellan exploitören Simply More AB (fastighetsägaren) och Norrtälje kommun. Syftet med avtalet är bl.a. att reglera parternas åtaganden gentemot varandra, reglera ansvar för utbyggnad och kostnader för anläggningar inom allmän platsmark, kvartersmark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.



Koppling till gällande styrdokument

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040 (antagen 2013-12-09), ska invånarantalet öka. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder. I Utvecklingsplanen för Norrtälje stad (antagen 2004-03-29) tillhör fastigheten Karljohansvampen 1 ett bebyggelseområde huvudsakligen avsett för bostäder. Kompletteringar och förnyelse av redan befintliga områden ska göras med kvaliteter som är specifika för respektive område.

Detaljplanen för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 samt dess tillhörande exploateringsavtal bidrar till att uppfylla målet om fler bostäder inom området.

Lagkrav

Exploateringsavtal regleras i plan och bygglagen (PBL) och definieras i lagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. 6 kap. 39 – 42 §§.

Samberedning

Ärendet har beretts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom beredning med planavdelningen, gatuparkavdelning, va-avdelningen.

Beskrivning av ärendet



Bild 1: Karta över planområdets läge.

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen.



Geografiskt omfattar åtagandena i exploateringsavtalet det markområde som omfattas av förslag till detaljplan för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1, beläget i Solbacka, Norrtälje stad. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen av kvartersmarken inom området.

Planen har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för planens genomförande på allmän platsmark. Kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna inom planområdet byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa. De allmänna anläggningarna, såsom parkering och gata, byggs ut av kommunen innan exploatören påbörjar exploatering på kvartersmark.

Exploatören ska ombesörja och bekosta samtliga arbeten inom kvartersmark i exploateringsområdet.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens, vid debiteringstillfället, gällande VA-taxa.

Erforderlig parkering för exploateringen ska av exploatören anordnas inom kvartersmark.

Exploateringsområdet avses att kopplas till befintligt elnät och eventuellt fjärrvärmenät. Exploatören rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, eventuell fjärrvärme m.m. enligt, vid varje tidpunkt, gällande taxa.

Avtalet är villkorat av att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast vid antagande av detaljplan genom beslut som vinner laga kraft.

Konsekvensanalys/riskanalys

Exploateringsavtalet är ett led i genomförandet av detaljplanen. Konsekvensen av att inte godkänna exploateringsavtalet leder till att detaljplanen inte kan genomföras.

Barnkonsekvensanalys

Är inte tillämplig.

Ekonomisk analys

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark som krävs för genomförandet av detaljplanen, samt står för samtliga förrätningskostnader. Exploatören står även för bygglovskostnader samt för erforderliga anslutningskostnader och övriga taxor.

Markreglering sker mellan kommunen och exploatören genom markbyten och således erlägger exploatören inget köpeskilling till kommunen för del av fastigheten Tälje 3:1.

Kommunen fastighetsavdelning står för kostnaden för att anpassa del av fastigheten Tälje 3:1 (parkeringsyta) så att omhändertagandet av dagvatten kan ske inom kommunens egen fastighet.



Kommunen genomför de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark och för detta erlägger exploatören gatukostnadsersättning uppgående till 632 500 kr. Som säkerhet för summan överlämnar bolaget; Simply More AB (org.nr 556489-6016), en bankgaranti om 600 000 kr. Bankgarantin överlämnas, till kommunen, senast 30 dagar efter det att detaljplanen för området vunnit laga kraft. Inom 30 dagar från det att slutbesiktning skett och samtliga anläggningar har godkänts, erlägger exploatören gatukostnaderna.

Vissa av de dagvattenåtgärder som är behövliga inom planområdet innebär kostnader för kommunen jämte åtgärder som behöver göras på angränsande planområde. Åtgärder består huvudsakligen av anpassningar av grönytor för omhändertagande av dagvatten vid skyfall. Kommunen står för de kostnader för dagvattenhantering som ankommer kommunens ansvar som fastighetsägare och kommunen står för de kostnader som ankommer kommunens ansvar i förhållande till VA-huvudman för hantering av dagvatten vid skyfall. För skyfallshanteringen står exploatören sin del av totalen, dock upp till ett max. belopp om 250 000 kr. Det vill säga, skyfallsåtgärder kräver ytterligare medel än från aktuellt exploateringsavtal.

Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte tillämplig.

Tidplaner

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av okända förutsättningar för genomförandet. Därför ska parterna fortlöpande gemensamt revidera tidsplanen vid behov.

Följande bedömningar är;

Godkännande och antagande	4 kv. 2019
Lagakraft vunen detaljplan	1 kv. 2020
Marköverlåtelse	2 kv. 2020
Start av arbete med allmän plats	2 kv. 2020
Start av byggnation på kvartersmark	1 kv. 2021
Färdigställande av byggnation	2 kv. 2022

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
KSK Samhällsbyggnadsavdelningen

Roger Gustafsson
Tf. Mark- och exploateringschef
KSK Mark- och exploateringsavdelningen



Bilagor

1. Exploateringsavtal för Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1 med tillhörande bilagor, 2019-08-29.

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen.