



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare: Tatiana Filatova
Titel: exploateringsingenjör
E-post: tatiana.filatova@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplanen för fastigheten Stjärnan 24 m. fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggandsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtal mellan Norrtälje kommun och Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB med organisationsnummer 556750-3460 avseende genomförande av detaljplanen för fastigheten Stjärnan 24 m. fl. enligt bilaga.
2. Kommunstyrelsen ger samhällsbyggandsdirektören i uppdrag att underteckna exploateringsavtalet med tillhörande bilagor.

Sammanfattning

Mark- och exploateringsenheten under samhällsbyggnadskontoret, har upprättat förslag till exploateringsavtal med Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB med organisationsnummer 556750-3460, ägaren till Stjärnan 24, gällande genomförande av detaljplanen för fastigheten Stjärnan 24 m. fl. Exploateringsavtalet har tagits fram för att reglera genomförande av ny bebyggelse i form av vård- och serviceboende inom fastigheten Stjärnan 24 enligt förslag till ny detaljplan. Exploateringsavtalet klargör förutsättningarna för genomförande av detaljplanen och reglerar parternas ekonomiska ansvar. Exploatören ska bekosta de behövliga arbetena på allmän platsmark för att anpassa utfart från fastigheten till allmän gata samt utföra och bekosta trädplanteringar inom allmän platsmark utanför planområdet för att ta ned skala och upplevelsen av volym inom fastigheten längs gata.

Ärendet

Beskrivning

Syfte med detaljplanen är att pröva möjligheten att ombilda området från småindustri till gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre. Förslaget omfattar ett vård- eller serviceboende med i huvudsak fyra våningar, med en central del i fem våningar och en nedtrappning till tre våningar i söder, som inrymmer cirka 70 bostäder fördelade inom cirka 5000 kvadratmeter bruttoarea. Inom boendet får publika verksamhetslokaler finnas på bottenvåningen, som till exempel fotvård eller salong.

Samhällsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsenheten har tagit fram ett förslag till exploateringsavtal som reglerar exploatörens och kommunens ansvar för åtgärder och kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ska utföra och bekosta de behövliga arbetena på allmän platsmark för att anpassa utfart från fastigheten till allmän gata samt utföra och bekosta trädplanteringen inom

allmän platsmark utanför planområdet för att ta ned skala och upplevelsen av volym inom fastigheten längs gata.

Exploatören förbinder sig genom exploateringsavtalet att följa de föreslagna lösningar för dagvattenhantering i dagvattenutredningen som tagits fram under detaljplanearbetet samt kommunens styrdokument för dagvatten.

I övrigt regleras i avtalet att det ekonomiska och praktiska ansvaret för byggnads- och anläggningsarbeten inom fastigheten Stjärnan 24 vilar på exploatören.

Ärendets beredning

I beredningen av ärendet har förutom mark- och exploateringsenheten även planenheten, gatu- och parkenheten, Norrtälje vatten och avfall AB samt Norrtälje Energi AB deltagit.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnader har hanterats inom ramen för detaljplanen.

Exploatören står för samtliga kostnader vid genomförande av detaljplanen. Förvaltningen bedömer att exploatörens åtagande står i rimligt förhållande till dess nytta av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande kräver inga markregleringar mellan kommunen och exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten på allmän platsmark inom planområde samt utanför planområdet till följd av exploateringen. Arbeten omfattas av anpassning av utfarten från fastigheten till kommunal gata, samt plantering av träd och buskar inom allmän plats utanför planområdet för att ta ned upplevelsen av volym inom fastigheten. Efter etableringstid om två år kommer kommunen att ta över driftansvaret för planteringarna med finansiering inom samhällsbyggnadskontorets befintliga budgetram.

Kontroll av befintliga servisers dimension samt utförande av en ny dagvattenservis kommer att behövas till följd av ny bebyggelse inom planområdet. Norrtälje Vatten och Avfall ABs utgifter bedöms täckas i sin helhet av anläggningsavgiften som exploatören kommer att erlagga.

Till följd av ny byggnation inom kvartersmarken kommer befintliga fiber- och fjärrvärmeledningar tillhörande Norrtälje Energi AB att behöva flyttas. Ledningarna kommer att flyttas till en annan plats inom kvartersmarken. Mellan exploatören och Norrtälje Energi AB har uppnåtts en överenskommelse om ansvar och kostnadsfördelning i samband med den behövliga ledningsflytten.

Konsekvenser för barn

Planförslaget riktar sig främst till äldre, men enligt planförslaget kan även ett gruppboende som inryms under begreppet vård- eller serviceboende uppföras. Barn och unga kan vara boende på ett gruppboende eller vara besökare till äldre boende. Närliggande gång- och cykelbanor, grönområden, idrotts- och lekplatser ger närhet till rekreativa ytor. Gården och takterrassen gör att boende och besökare kan träffas, umgås och vara aktiva nära hemmet.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Planförslaget lika som exploateringsavtalet medför inga konsekvenser för landsbygd och skärgård.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilaga/Bilagor

1. Exploateringsavtal inkluderande bilagor 1-6:
Plankarta, projekt- och bebyggelseförslag, förprojektering gatuträd längs med gc-väg kv. Stjärnan, dagvattenutredning, riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering, tidplan.

Beslut skickas till

Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB
Mark- och exploateringsenhet
Planenhet
Gatu- och parkenhet
NVAA
NEAB