

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2011/327 – 251

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativmöjligheter. Till detaljplanen hör exploateringsavtal med markägare Järntorget Bostad AB, fortsättningsvis kallad exploatören.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger ut allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen. Exploateringsavtalet innebär också försäljning av del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1 till exploatören. Exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplanen.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om 91 bostäder varav 58 lägenheter i flerbostadshus och 33 radhus samt en förskola. Av detta är del av ett flerbostadshus samt 10 radhus planerat på kommunal mark. Det planerade bostadsområdet i Tollareängen bedöms få en god kollektivtrafikförsörjning och förbinds med gång- och cykelväg samt gångstigar till närliggande områden. Detaljplanen skapar förutsättningar för en förskola i två plan med fyra avdelningar för ca 80-100 barn.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt mellan maj och juni 2010. Den tillstyrkta detaljplanen kräver inget omtag i den politiska processen, däremot innehåller detaljplanen ytterligare 11 lägenheter inom samma byggrätt.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalet förutsätter att kommunen antar förslag till detaljplanen för Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen, senast 2016-03-31

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Järntorget Bostad AB att:

- Marköverlåtelse regleras mellan parterna
- Exploatören projekterar, bygger och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet
- Exploatören utför miljötekniska undersökning och bekostar marksanering
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen
- Exploatören erlägger Va-anläggningsavgift enligt vid var tid gällande Va-taxa
- Exploatören bidrar till infrastrukturarbeten på Sockenvägen utanför planområdet
- Exploatören bidrar till sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet utanför planområdet
- Exploatören åtar sig att följa till avtalet hörande gestaltungsprogram och miljöredovisning
- Exploatören lämnar en säkerhet om 5 miljoner kronor för genomförande av detta avtal

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet med Järntorget Bostad AB reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt medfinansiering av trafikinfrastruktur utanför detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatörens bidrag till sjö- och landförlagd tryckledning och upprustning av Sockenvägen täcker kommunens nedlagda kostnader för detta. Markintäkter för kommunen uppgår till 24,1 miljoner kronor och kommunen förvärvar del av Tollare 2:2 för 950 000 kronor. Med anledning av kostnader för rättsligt genomförande samt delar av detaljplanekostnaden, som belastar kommunen enligt planavtal, beräknas projektet ge ett positivt netto om 20 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Genom lek och fysisk aktivitet utvecklar barn sin fantasi, kreativitet och får möjlighet att uttrycka och bearbeta känslor och tankar varför bostadsnära tillgång till naturområde är betydelsefullt. Närhet till Tollare naturreservat med goda rekreativsmöjligheter bidrar till ökad rörelsefrihet och skapar goda förutsättningar till både spontana och organiserade fysiska aktiviteter.

Förskolans omedelbara tillgång till naturområdet stimulerar till fysisk aktivitet och erbjuder goda förutsättningar till utomhuspedagogik.

Ulf Crichton

Nabiha Shahzad

Exploateringschef
Exploateringsenheten

Projektledare
Exploateringsenheten

Bilagor

Exploateringsavtal med bilagor, inklusive fullmakt och registreringsbevis