

Jonas Orring
Teknik& Exploateringschef
08-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal - Jungfrusunds Sjästad (Ekebyhov 3:1 m fl)

Dnr KS14/228-251

Förslag till beslut

- 1) Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att exploateringsavtal mellan Ekerö kommun, Ekerövatten AB, NCC AB och NCC Boende AB godkänns.
- 2) Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att exploateringsavtal mellan Ekerö kommun, Ekerövatten AB, Johan Odelberg och Emily Odelberg godkänns.
- 3) Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att Kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna avtalen.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende redovisar vid förslag till utbyggnad av allmänna gator och gång& cykelvägar samt VA-verksamhet vid Jungfrusunds färjeläge. Planförslaget innebär även att ca 115 st bostäder, verksamhetslokaler samt förskola kan uppföras. NCC bidrar med 22 Mkr till kommunen för utbyggnad av allmänna gator. Familjen Odelberg erlägger 750 tkr i gatukostnadsbidrag för lokalgata i öster. Planförslaget och expl.avtalet innebär även att det finns förutsättningar för att uppföra en sjöräddningsstation. Vidare så är NCC och kommunen ense om att tillsammans utreda förslag till reservatsföreskrifter och avgränsning för ett kommunalt naturreservat för Jungfrusundsåsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande teknik- och exploateringschefen, 2014-10-27
Exploateringsavtal, Ekerövatten AB, NCC AB, NCC Boende AB
Exploateringsavtal, Ekerövatten AB, Johan & Emily Odelberg

ÄrendetBakgrund

Detaljplaneförslaget för Jungfrusunds Sjöstad vid färjeläget har varit utställt. Detaljplaneförslaget syftar till att medge uppförande av ca 115 st bostäder, verksamhetslokaler, förskola och uppförande av en sjöräddningsstation.

Under 2013/2014 har förts förhandlingar med berörda parter. Från 1 maj övergick VA-verksamheten till Roslagsvatten AB vilket även har inneburit att berörd part medverkar i nu aktuellt projekt.

Fastigheterna inom detaljplaneområdet ägs av dels NCC AB resp. familjen Odelberg. Kommunen äger ingen mark i området men har genom avtal överenskommelse om nyttjande väg/färjeläge och tillhörande verksamheter. NCC Boende kommer inom NCC-koncernen att svara för utbyggnad av området.

Målsättningen med planområdet är att skapa en god entré från färjeläget till Ekerö och en god bostads-/verksamhetsmiljö. Arbetet med området har pågått under en längre tid där det har krävts ställningstagande kring flera viktiga frågor; t ex ekonomi, utbyggnadsordning mm, trafikfrågor, kommunal infrastruktur, gestaltning, sjöräddningsstation samt fråga om naturreservat för Jungfrusundsåsen, för att berörda parterna skall kunna nå en samsyn i projektet.

Ekonomi mm

Parterna är nu överens om att kommunen/Roslagsvatten svarar för utbyggnad av allmänna gator och VA-ledningar. Kommunen/Roslagsvatten genomför detta i två etapper där första etappen är utbyggnad av stomnätet för VA och gatuutbyggnad för den norra delen. Kommunen svarar även för utbyggnad av gång&cykelvägen längs Jungfrusundsvägen till Ledungsvägen. Det skall noteras att i överväganden ingår att kommunen avvaktar med utbyggnad av köfiler för bilar och utrustning och utökning av

färjeläge. Denna fråga får prövas i särskild ordning och hör inte till projektet.

Vidare är parterna ense om att NCC svarar för utbyggnad av lokalgator inom kvartersmarken väster om Bryggavägen inkl. utbyggnad av VA-ledningar (dessa överlämnas vid färdigställande till VA-huvudmannen). Vidare svarar NCC för utbyggnad av allmän torgyta i anslutning till kontors& verksamhetslokal i sydväst nära färjeläget då denna yta bedöms i hög grad påverka och ha beröringspunkter med närliggande kontors/verksamhetstomt. NCC skall även uppföra bullerskydd och åtgärder på färjeläget för att åstadkomma en god bostadsmiljö. Utbyggnadstiden för de allmänna anläggningarna i området bedöms uppgå till 3-4 år efter lagakraftvunnen detaljplan.

Vidare medger detaljplanen att en sjöräddningsstation kan uppföras omedelbart norr om färjeläget. Frågor om upplåtelse till Sjöräddningen får lösas i särskild ordning. Parterna är positiva till att medverka till en sådan upplåtelse.

När det gäller ersättning för utbyggnaden har parterna gemensamt tagit hjälp av extern kalkylexpert för att säkerställa det ekonomiska bidraget. Detta har resulterat i att NCC skall till kommunen erlagga 22 Mkr som ersättning för vägbyggnadsanläggningar mm. För etapp 1 erlaggs 8 Mkr och etapp 2, 14 Mkr varav 3.5 Mkr avser bidrag för gång& cykelväg längs Jungfrusundsvägen. Kostnaden för gång& cykelvägen längs Jungfrusundsvägen är kalkylerat till 5 Mkr varvid förutsätts att resterande del (1,5 Mkr) täcks av bidrag från Trafikverket eller att kommunen får gå in med skattemedel. Det noteras att kommunen är fastighetsägare till en 1/3 del av sträckan där gång& cykelvägen avses uppföras.

NCC svarar för att uppföra ersättningslokaler för färjelägets personal och för extern caféverksamhet. Befintlig infartsparkering får vara kvar till dess ny infartsparkering anlagts.

Vidare så bidrar familjen Odelberg med 750 tkr för anläggande av lokalgata i öster (etapp2).

Gestaltning

NCC och familjen Odelberg förbinder sig att följa det gestaltungsprogram som är upprättat i samband med framtagande av detaljplaneförslaget.

Jungfrusundsåsens naturreservat

Parterna har fört en lång och omfattande dialog i syfte att åstadkomma ett naturreservat för Jungfrusundsåsen. Under de överläggningar som förts har tidvis olika ställningstagande redovisats från bolaget sida både vad gäller ersättning och omfattning. Överläggningarna har nu resulterat i ett förslag att parterna vardera utser ett ombud som gemensamt utreder och tar fram en avgränsning och skyddsföreskrifter för att inrätta ett kommunalt frilufts- och naturvårdsinriktat naturreservat. Med de restriktioner som förväntas föreslås innebär det att en ersättning skall utgå eller en köpeskilling för ingående privat mark. Markåtkomstbidrag kan lämnas. Parterna är ense om att återkomma senast 2016-07-01 till resp. part med ett förslag till hantering och inrättande av naturreservat. Kommunens inställning i frågan är avgörande för upprättande av ett kommunalt naturreservat.

Slutsatser

Utbyggnad och exploatering av Jungfrusunds Sjöstad är ett resultat av ett gediget planarbete med omfattande utredningsarbete och högt ställda krav. Föreliggande förslag till exploateringsavtal är ett resultat av förda förhandlingar med resp. part. Kontoret bedömer att avtalsvillkoren är skäligen och rimligen varför exploateringsavtalen föreslås godkännas.

Villkor

Föreliggande avtal är villkorat av dels NCC ABs styrelsens resp. Ekerövatten ABs godkännande senast i början av december. Vidare villkoras avtalen av att även detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige och vinner laga kraft.

Jonas Orring
Teknik& Exploateringschef

Beslutet expedieras till
Teknik& Exploateringskontoret
Ekerövatten AB
NCC AB, NCC Boende AB
Johan & Emily Odelberg
Stadsarkitektkontoret