



KS 2009/0140 KS 2007/0090

Detaljplan för Sättra ängar samt mark- och exploateringsavtal

Bakgrund

Kommunstyrelsen har 05-06-13 § 71 uppdragit åt byggnadsnämnden att i en planprocess pröva möjligheten att tillskapa två till fyra nya villatomter på Kyrkans mark vid Sättra äng. I samma planprocess ska byggnadsnämnden pröva möjligheten att lägga ut kyrkans övriga mark mellan Edsbergsvägen och Edsviken som naturmark.

Kommunstyrelsen kompletterade sitt uppdrag 06-09-04 § 122 med att planuppdraget även skall omfatta kommunens mark närmast Sjöbergsvägen.

Slutligen beslutade kommunstyrelsen 08-02-11 att utöka uppdraget att även omfatta en utvidgning av tomten för förskolan så att en byggrätt för tillbyggnad om två avdelningar kan skapas.

Med detta ärende redovisas byggnadsnämndens förslag till detaljplan för Sättra ängar, Danderyd 2:157 m fl. Danderyd. Förslaget skall antagas av kommunfullmäktige. Byggnadsnämndens protokoll biläggs. Vidare redovisas ett förslag till exploaterings- och markregleringsavtal med Sv. Kyrkan (bilaga). Kyrkofullmäktige har för sin del godkänt detta avtal.

Planförslaget

Planområdet omfattar 22 hektar mark mellan Edsbergsvägen, Edsviksvägen och Edsviken. I nordväst ansluter området till kommungränsen mot Sollentuna. Inom planområdet finns bebyggelse inom Sättra prästgård och förskolan vid Sjöbergsvägen. I övrigt utgörs området obebyggda strandområden och åkermark, med åkerholmar med högt naturvärde.

Marken ägs av Svenska kyrkan och kommunen.

Planförslaget reglerar i princip befintliga förhållanden med Sättra ängar som naturmark. Den kulturhistoriskt värdefulla Prästgården samt f.d. kuskbostaden får byggrätten angiven som bostäder. Kyrkan och övriga byggnader knyts till kyrklig verksamhet. I förslaget ges möjlighet till komplementbyggnad för djurhållning och förråd.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra 6 villor på marken mellan Sjöbergsvägen och Edsbergsvägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Villorna ges en byggarea om 125 kvm i två våningar.



För förskolan förslås en total byggrätt om 1200 kvm för huvudbyggnad samt 50 kvm för komplementbyggnad. Detta möjliggör en tillbyggnad med 2 avdelningar.

Till största delen omfattar planområdet naturmark. Beteckningen bevarar dagens struktur med strandpartier och det gamla odlingslandskapet.

Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta biläggs.

Exploateringsarbeten

När planen är antagen skall 6 villafastigheter bildas samt en gemensamhetsanläggning för väg in i området.

Kommunen skall bygga ut väg och va-anläggning till villorna. Kommunen skall vidare anlägga ett mindre bullerskydd mot Edsbergsvägen.

Avtal med Sv. Kyrkan

Kommunledningskontoret har träffat ett villkorat avtal med Sv. Kyrkan om markregleringar, fastighetsbildning och exploateringsarbeten.

- Kommunen förvärvar 2 800 kvm av kyrkans mark för att utvidga förskoletomten.
- Kommunen svarar för fastighetsbildningskostnader med undantag för de 4 villatomter kyrkan äger.
- De sex fastigheterna kommer att anslutas till en gemensamhetsanläggning för gata och belysning. Tekniska kontoret genomför utbyggnaden.
- Kommunen bygger genom tekniska kontorets VA-enhet ut va-ledningar till tomterna. Kommunen kommer att vara huvudman för ledningsnätet.
- Kommunen skall ta in driftofferter för snöröjning mm av gata, p-yta, gc-vägar inom Kyrkans mark för ett ev. driftavtal, som samordnas med kommunens gatuhållning.
- Kommunen svarar för kostnaderna för utbyggnaden av gata och Va mm till villagruppen, men tar intäkt för VA-utbyggnaden enligt taxa.
- Genom att kommunen svarar för exploateringen erläggs ingen ersättning för markförvärvet.

Ekonomi

Kommunens samlade kostnader i anslutning till exploateringsprojektet uppgår till 1 670 tkr. Dessa kostnader fördelar sig enligt följande,

Kommunens investeringar i anläggningar,	1 320 tkr
Kommunens omkostnader i exploateringsprojektet	350 tkr



Investeringarna omfattar gator och belysning, VA-ledningar och bullervall. Kommunens omkostnader omfattar de för fastighetsbildning, mäklararvode, kostnader för flytt av dike och flytt av transformatorstation.

Kostnader hänför sig till 1 470 tkr till Tekniska nämndens arbete med exploateringsanläggningarna och till 200 Tkr till kommunledningskontorets arbete med fastighetsbildning och försäljning.

Anläggningsavgifterna för VA ca 750 Tkr, beräknas täcka den gjorda investeringen i VA-ledningar. Den aktuella intäkten periodiseras för att möta investeringens värdeminskning.

Exploateringen av Sätra Ängar förväntas genom försäljning av två villatomter ge en bruttointäkt om minst 8 Mkr.

Enligt ett av kommunledningskontoret utarbetat förslag till rutiner för exploateringsredovisning förväntas del av nettointäkten periodiseras för att möta framtida kapitalkostnader.

Kommunledningskontorets synpunkter

Den aktuella detaljplanen säkerställer att området kring Sätra prästgård kvarstår som strandområde och naturmark i dagens skick.

Prästgårdens byggrätter säkerställs och en möjlighet till viss djurhållning skapas.

Genom villabebyggelsen ges kyrkan och kommunen en intäkt från exploateringen.

Med den mark som kyrkan överför till kommunen och med den utökade byggrätten för förskolan får kommunen en beredskap för en ev. framtida expansion av förskolan.

Kommunledningskontoret, som under hand kunnat ge synpunkter på planförslaget, tillstyrker att kommunfullmäktige antager det. Kontoret föreslår vidare att fullmäktige godkänner den föreliggande överenskommelsen med Sv. Kyrkan om marköverlåtelse och exploatering av en villagrupp.

Tekniska nämnden bör anvisas 1 470 Tkr för genomförande av planförslaget och 200 Tkr bör ställas till kommunstyrelsens förfogande för fastighetsbildning och försäljning.

Kommunfullmäktige bör uppdra till kommunstyrelsen att genomföra en försäljning av de två villatomterna.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen tillstyrker att kommunfullmäktige antager förslaget till detaljplan för Sätra ängar, Danderyd 2:157 m fl.



2. Kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige godkänner ett villkorligt träffat avtal om förvärv av förskolemark och utbyggnad av gata, VA, mm. till 6 villatomter.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anvisar tekniska nämnden 1 320 Tkr för investeringar i exploateringsprojektet samt 200 Tkr till kommunstyrelsen för fastighetsbildning och försäljning.
4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att försälja två blivande villatomter inom Sättra ängar.

Johan Haesert
Kommundirektör

Christer Mörk
Exploateringschef

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2009-09-21

Siv Sahlström (C) yrkar att ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetning så att planförslaget endast innefattar en utvidgning av området för förskola samt att övrig mark läggs ut som naturreservat.

Arbetsutskottets majoritet tillstyrker kommunledningskontorets förslag.

MCW

- Bilagor
1. Byggnadsnämndens protokoll 09 04 22
 2. Planbeskrivning
 3. Genomförandebeskrivning med gestaltningsprogram
 4. Redogörelse för samråd + Samrådsredogörelse 2
 5. Plankarta
 6. Avtal med Sv. Kyrkan