



1 (4)
KS 2014/121

2014-08-14

Tjänsteskrivelse

Dnr
TN-2013-00079
KS 14/64

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Martin Ivarsson
08-523 069 89
martin.ivarsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

Planläggning av Nabben och Stadan, del av fastigheten Tvetaberg 5:1, samt friköp av arrendetomter i Stadan

Sammanfattning av ärendet

Områdena Nabben och Stadan är två fritidshusområden som ligger söder om sjön Måsnaren utanför Södertäljes tätort. Totalt finns 23 privatägda fastigheter för småhus inom Nabben och 53 arrendetomter samt 2 kommunägda hyreshus inom Stadan.

Stadan utgörs idag av fritidshusbebyggelse, medan Nabben har ett större inslag av permanentboende. Byggrätterna är små inom båda områdena. Samhällsbyggnadskontorets förslag är att möjliggöra för permanentboende genom att en detaljplan för områdena tas fram som möjliggör att byggrätterna på fastigheterna ökar, bostäderna ansluts till vatten/avlopp och att Stadvägen byggs ut till kommunal standard. Arrendatorerna inom Stadan kommer erbjudas att friköpa tomterna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2014-08-14

Överenskommelse om principer vid planläggning och friköp av arrendetomter mm inom Stadans Sportstugeområde

Synpunkter från boende inom Nabben och Stadan. (Översänds på begäran)

Ärendet

Fritidshusområdet Stadan utgörs idag av 53 arrendetomter för fritidshus samt 2 hyresobjekt på kommunens fastighet Tvetaberg 5:1. Arrendatorerna i Stadan, har genom Stadans Sportstugeförening kontaktat kommunen med en förfrågan om att få friköpa tomterna. Inom området Nabben äger de boende redan fastigheterna och området har flera permanentboende. Båda områdena är i behov av bättre vatten- och avloppslösningar. Flera möten har hållits under året med föreningarna för båda områdena.

Samhällsbyggnadskontorets förslag är att skapa goda förhållanden för permanentboende inom Nabben och Stadan genom att i ett första steg ta fram en ny detaljplan för områdena, med tillhörande gatukostnadsutredning för Stadanvägen. Detaljplanen innebär att fastigheterna ges en större byggrätt, att fastigheterna ansluts till vatten och avlopp och att Stadanvägen rustas upp till en acceptabel tillfartsväg. Arrendatorer inom Stadan kommer också ges möjlighet att friköpa arrendetomterna. Förvaltningens förslag är att inte ta med arrendatorerna på öarna vid detaljplaneläggningen och att inte erbjuda dessa arrendatorer att friköpa tomterna.

Förutsättningarna för detaljplaneläggning och friköp har diskuterats mellan Nabbens respektive Stadans sportstugeföreningen och samhällsbyggnadskontoret. Arrendatorerna i Stadan har på föreningens årsmöte 2013 röstat för att gå vidare med projektet och påbörja en planläggning. Ett förslag till överenskommelse har upprättats mellan föreningen och kommunen för att klargöra respektive parts åtaganden och friköpspriser. Kommunen kommer att sälja tomterna till respektive arrendator förutsatt att en detaljplan för området med tillhörande gatukostnadsutredning för Stadanvägen kan antas och därefter vinner laga kraft. Arrendetomterna säljs till marknadsvärdet enligt genomförd värdering.

Innan försäljningar i Stadan påbörjas måste en ny detaljplan tas fram som reglerar bland annat tomtstorlekar, byggrätter, utbyggnad och skötsel för lokalgator samt allmänna och gemensamma ytor. Det finns sedan tidigare en byggnadsplan för både Nabben och Stadan och strandskyddet är upphävt. Projekt- och exploateringsenheten beställer en detaljplan och en gatukostnadsutredning av planheten. Ett plankostnadsavtal tecknas för området Stadan mellan enheterna och kostnaden för detaljplanen vid Nabben tas ut från de boende genom planavgift när ägarna ansöker om bygglov.

Vatten- och avloppssituationen behöver lösas i både Stadan och Nabben då båda områdena har enskilda lösningar idag. Telge Nät har bedömt att områdena (exklusive öarna och en avlägsen arrendetomt) kapacitetsmässigt kan anslutas till kommunala vatten och avloppssystemet i Hovsjö via ledningar genom sjön Måsnaren. Lösningar för kommunalt vatten och avlopp ska utredas närmare parallellt med detaljplanarbetet.

Kommunen bygger ut den befintliga Stadanvägen till kommunal standard och tar ut gatukostnader enligt principbeslut fattat av kommunfullmäktige under 2011. Gatukostnader tas ut av de blivande fastighetsägarna i Stadan i försäljningspriset och av fastighetsägarna i Nabben genom en separat avgift. Lokalgatorna inom Stadan byggs ut av kommunen men överläts sedan på samfällighetsföreningen. Kostnaden för gatorna inom Stadan ingår i försäljningspriset av arrendetomterna.

SBK har hållit informationsmöte samt skickat brev till arrendatorer och fastighetsägare i området och förklarat processen och även uppmanat fastighetsägarna/arrendatorerna att inkomma med synpunkter för att kunna presentera ett så heltäckande beslutsunderlag som möjligt.

Dessa synpunkter kan, kortfattat, sammanfattas så att fastighetsägarna inom Sportstugeföreningen i Nabben är generellt positiva till att en detaljplan tas fram som ger de boende en större byggrätt, men är negativa till förslaget att kommunen ska ta ut gatukostnader från ägarna.

Arrendatorerna i Stadan är generellt positiva (även om negativa synpunkter förekommer) till processen men anser att värderingen som genomförts av fastigheterna inte tar hänsyn till lokala förutsättningar och därför vill flera att friköpspriset skall förändras.

Flera möten har också hållits med de arrendatorer till fastigheterna på öarna i Måsnaren. Anledningen har varit att SBK är mycket tveksamma till planläggning för permanentboende på dessa fastigheter. Detta då kommunen inte har möjlighet att ge fullständig kommunal service för boende, risk att allmänhetens tillträde till öarna begränsas samt att anläggningsarbeten för att ansluta fastigheter till kommunalt vatten- och avlopp innebär betydande svårigheter och också små möjligheter att, genom anslutningsavgifter, kunna finansiera åtgärderna. Arrendatorerna vill emellertid säkra sitt boende och anför att de ur rättvisesynpunkt skall ha möjlighet att köpa blivande fastigheter.

Synpunkter från de boende i Nabben och Stadan angående planläggningen, friköpspris och gatukostnader mm finns att ta del av hos samhällsbyggnadskontoret.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljpaneläggning, utbyggnad av Nabben och Stadan och försäljning av arrendetomter och hyresobjekt inom Stadan är tänkt att drivas som ett exploateringsprojekt. Detaljplanen och dess genomförande inom Stadan kommer att finansieras av försäljningen av arrendetomterna. Detaljplanen och dess genomförande inom Nabben kommer att finansieras genom planavgift och gatukostnad i enlighet med av kommunfullmäktige tagna policybeslut. Projektet finns inte i exploateringsbudgeten för nästkommande år och därför måste finansieringsmedel för planläggning, administration samt utbyggnad Stadvägen och det lokala gatunätet inom Stadan avsättas.

Försäljningen av arrendetomterna och hyresobjekten (om alla objekt säljs) och intäkter från gatukostnader från fastighetsägarna inom Nabben förväntas ge en intäkt under perioden 2016-2018 på ca 45 miljoner kronor till kommunen. Kommunens kostnader för bland annat detaljplan, administration samt investeringar i anläggningar beräknas uppgå till ca 30 miljoner kronor.

Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden

1. Förslaget att kommunstyrelsen beaktar Stadan och Nabben i den framtida mål och budgetprocessen 2015-2017 tillstyrks.
2. Tekniska nämnden beslutar att samhällsbyggnadskontoret går vidare med exploatering och försäljning av arrendetomterna och hyresobjekten i Stadan.
3. Tekniska nämnden beslutar att området Nabben innefattas i planområdet, vilket innebär uttag av gatukostnader av fastighetsägarna enligt principbeslut.
4. Tekniska nämnden beslutar att inte erbjuda arrendetomterna på öarna i måsnaren möjlighet till friköp.
5. Tekniska nämnden uppdrar till projekt och exploateringschefen att underteckna erforderliga handlingar i samband med försäljningar enligt värdering inom Stadan.
6. Tekniska nämnden uppdrar till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.

Kommunförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Förslaget att kommunstyrelsen beaktar Stadan och Nabben i den framtida mål och budgetprocessen 2015-2017 tillstyrks.

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att beakta Stadan och Nabben i den framtida mål och budgetprocessen 2015-2017.



Martin Andrae
Stadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:
Handläggaren, Akten

Överenskommelse om principer vid planläggning och friköp av arrendetomter mm inom Stadans Sportstugeområde

Mellan Södertälje kommun (212000-0159), nedan kallad kommunen, och Stadan Sportstugeförening (802447-7633), nedan kallad föreningen, har följande överenskommelse träffats angående arbetet med att ta fram en detaljplan för del av Stadan, markerat med röd begränsningslinje på bilaga 1, nedan kallat Området. Överenskommelsen reglerar även framtida friköp av 53 arrendetomter markerade med nummer 1-53 på bilaga 2.

Allmänt

§1 Projektidé

Kommunen och föreningen ska gemensamt arbeta för att en ny detaljplan tas fram för Området i syfte att bland annat tillåta en större byggrätt, möjliggöra för permanentbostäder, framdragning av kommunalt vatten och avlopp och friköp av arrendetomter.

§2 Giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Södertälje kommun genom beslut som vinner laga kraft senast december 2014 ger samhällsbyggnadsdirektören rätt att godkänna principer för denna överenskommelse.

- dels att ny detaljplan för Området antas senast december 2016 och därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är denna överenskommelse till alla delar förfallen utan rätt till ersättning för någondera parten.

§3 Tidplan

Nedan följer en preliminär tidsplan. Projektering och utbyggnad av vägar, samt vatten och avloppsledningar med mera påbörjas först när detaljplanen har vunnit laga kraft.

vår 2014	Beslut om friköp av arrendetomter tas i tekniska nämnden och kommunstyrelsen. Beslut om detaljplan tas i Stadsbyggnadsnämnden.
vår 2014	Planarbetet kan påbörjas
sommar 2014	Tekniska utredningar påbörjas, tex dagvatten
höst 2014	Plansamråd följt av revideringar
vinter 2014-15	Plangranskning följt av revideringar

vår-sommar 2015	Plan antas i stadsbyggnadsnämnden och vinner lagakraft tidigast 3 veckor efter beslutet
2015	Från med det datumet detaljplanen vinner laga kraft kan friköp av arrendetomter ske
2015	Projektering av Stadanvägen och lokalgator och VA påbörjas. Tar ca ett ½-1 år
2016	Utbyggnad av väg och VA kan påbörjas
from 2016	Anslutningsavgifter till VA betalas när anslutningspunkt upprättats och fastighet har friköpts

§4 Detaljplan

Kommunen och föreningen verkar för att nedanstående bestämmelser finns i detaljplanen.

Minsta tomtstorlek kommer att bestämmas i detaljplanen så att ingen av arrendetomterna ges möjlighet till ytterligare avstyckning än vid friköp. Maximal byggnadsyta i detaljplan planeras komma begränsas till 150 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för garage. Huvudbyggnad får uppföras i 2 våningar.

Stadanvägen kommer att byggas ut med gång och cykelväg samt belysning och ha kommunalt huvudmannaskap från Tvetavägen fram till framtida vändplats i korsningen med Vinterstigen. Lokala gatunätet inom Stadan kommer antingen vara allmänplats mark med enskilt huvudmannaskap eller kvartersmark. Lokala gatunätet kommer inte ha separerad gångbana. De gemensamma utrymmena inom planområdet kommer antingen att vara allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap eller kvartersmark i detaljplanen. Frågan utreds vidare under detaljplaneskedet, se § 5 (Gemensamma ytor).

Inom Området finns två hyresobjekt och en tomt på vilken det idag finns en pumpstation. Kommunen avser stycka av och sälja dessa tomter. Arrendetomt 53 enligt bilaga 2 kommer inte att tas med i detaljplanen eller att få vatten och avlopp framdraget.

§5 Gemensamma ytor

Under detaljplanearbetet bestäms om det lokala gatunätet och övriga gemensamma ytor, markerade med vit respektive gul färg i bilaga 3, ska vara allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap eller kvartersmark. Föreningen ser helst att de gemensamma ytorna planläggs som kvartersmark i detaljplanen.

Alternativ 1 – Allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap

En gemensamhetsanläggning ska skapas för drift och underhåll av vägarna och allmänna ytor. De fastigheter som kommer att ha nytta av anläggningarna ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Alternativ 2 – Kvartersmark

Kommunen överlåter till föreningen med äganderätt kvartersmarken. Båda parter accepterar eventuella mindre ändringar av gränser för det överlåtna området som kan komma att ske i samband med kommande fastighetsbildning. All fast egendom överlåts för 0 kr och i befintligt skick och fri från penninginteckningar. En gemensamhetsanläggning ska skapas för drift och underhåll av vägarna och gemensamma ytor. De fastigheter som kommer att ha nytta av anläggningarna ska delta i gemensamhetsanläggningen.

§6 Servitut

Arrendetomt nummer 53 kommer att få ett servitut på rätt att gå och köra bil fram till tomten från Vinterstigen. Ett servitut ska upprättas för föreningens pumpstation inklusive ledningar för att säkerställa vattenförsörjningen för alla tomter i Området. Servitutet ska uppföra att gälla den dag alla tomter inom Området fått vatten och avlopp framdraget.

Friköp

§7 Friköp

Kommunen ansöker om avstyckning av arrendetomter enligt utformning på bilaga 2. Efter att detaljplan vinner lagakraft säljer kommunen tomterna till arrendatorerna. Arealen kommer att bestämmas slutgiltigt vid avstyckning. Parterna godtar en mindre avvikelse av arean och att ingen ändring av köpeskillingarna ska ske därav. Arrendatorer som har uttryckt önskemål om att köpa till ytterligare mark i direkt anslutning till tomten än den yta som framgår ur tabell i bilaga 4 ska informera kommunen skriftligen om detta senast 2014-06-30.

Kommunen och föreningen i samråd med värderingsfirman kommer i en separat diskussion under planarbetet hantera frågor från arrendatorerna gällande eventuell justering av friköpspriset, t ex att avdrag för översvämningsrisk inte är gjord och att tomt på felaktigt sätt har klassificerats som sjöglimt.

§8 Markpris

En värdering har genomförts på uppdrag av kommunen, som ligger till grund för friköpspriset. Arrendatorerna friköper tomterna för priset enligt bilaga 4. Till grund för värderingen har angetts förutsättningarna för detaljplanen som framgår av §4 (Detaljplan). Om bestämmelser i framtida detaljplan avviker markant från förutsättningarna ska det göras en uppdatering av genomförd värdering.

§9 Köpekontrakt

Köpekontrakt upprättas enskilt med varje arrendator.

§10 Tillträde

Kommunen påbörjar försäljning av arrendetomter från och med den tidpunkt när detaljplan för Området vinner laga kraft. Tillträde för varje enskild arrendator kan ske tidigast när arrendetomten har avstyckats och bildat en egen fastighet, samt när betalning skett och köpebrev utfärdats.

§11 Köparen bekostar

Lagfarts-, intecknings- och stämpelkostnader betalas av köparen.

Köparen genomför och bekostar geotekniska undersökningar och radonundersökningar för tomten vid behov. Vidare svarar köparen för samtliga kostnader för eventuell grundläggning, dränering och planering som uppkommer till följd av att göra fastigheterna lämpliga för bebyggelse. Köparen ska svara för att syn av grannfastigheter vid eventuell grävning, sprängning och pålning genomförs i tillräcklig utsträckning.

Fastighetsskatt betalas av köparen från och med tillträdesdagen.

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt bredband och tele ska betalas av köparen till Telge Nät AB enligt den vid ersättningstillfället gällande taxan.

§12 Kostnader inkluderade i friköpspriset

Friköpspriserna inkluderar följande kostnader.

- Gatukostnadsersättning för projektering och utbyggnad av Stadanvägen inkl GC-väg och belysning;
- Ersättning för kommunens kostnad för projektering och utbyggnad av föreningens enskilda vägnät inkl belysning inom Stadan;
- Kostnader för att ta fram detaljplan och genomföra nödvändiga utredningar;
- Kostnader för att genomföra avstyckningar; och
- Kostnader för att bilda en gemensamhetsanläggning för vägar och gemensamma ytor i föreningen.

§13 Arrendeavgift och arrendekontraktets upphävande

Arrendekontraktet upphör att gälla på tillträdesdagen. Köparna ska intill tillträdesdagen betala vid tillfället gällande arrendeavgift. Om arrendatorn har betalat avgift för perioden efter tillträdet ska Södertälje kommun återbetala denna.

Övriga frågor

§14 Avfallshantering

Fordon för avfallshantering kan komma att ha svårt att vända på Vinter-, Höst- och Vårstigen. Föreningen tar ansvar över att föra en dialog med Telge Återvinning för att hitta en lösning så att

återvinningen i området som kan accepteras av båda parter. Föreningen bygger eventuella återvinningsstationer.

§15 El

Vid behov kommer nya elledningar fram till arrendetomterna inom området att läggas ner i samband med att vatten och avlopp byggs ut.

§16 Stadsnät

Kommunen arbetar för att bredband och tele förläggs i kanalisation vid framdragnig av vatten och avlopp.

§16 Dagvatten

Kommunen och Telge Nät AB kommer under planarbetet, tillsammans med föreningen, genomföra nödvändiga dagvattenutredningar. Telge Nät AB bygger ut dagvattenanläggningar när det är VA-huvudmannens ansvar. Södertälje kommun bygger ut och bekostar dagvattenanläggningar, som tar hand om dagvatten från gator. Föreningen kommer att ta över driften gällande diken, som tar hand om dagvatten från gator, i samband med att driftansvaret för vägnätet inom Stadan överläts på föreningen. Detta gäller inte diken utmed Stadvägen.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt exemplar.

Södertälje den
Stadan Sportstugeförening
(org nr 802447-7633)

Mickael Bogered
Ordförande

Bevittnas:

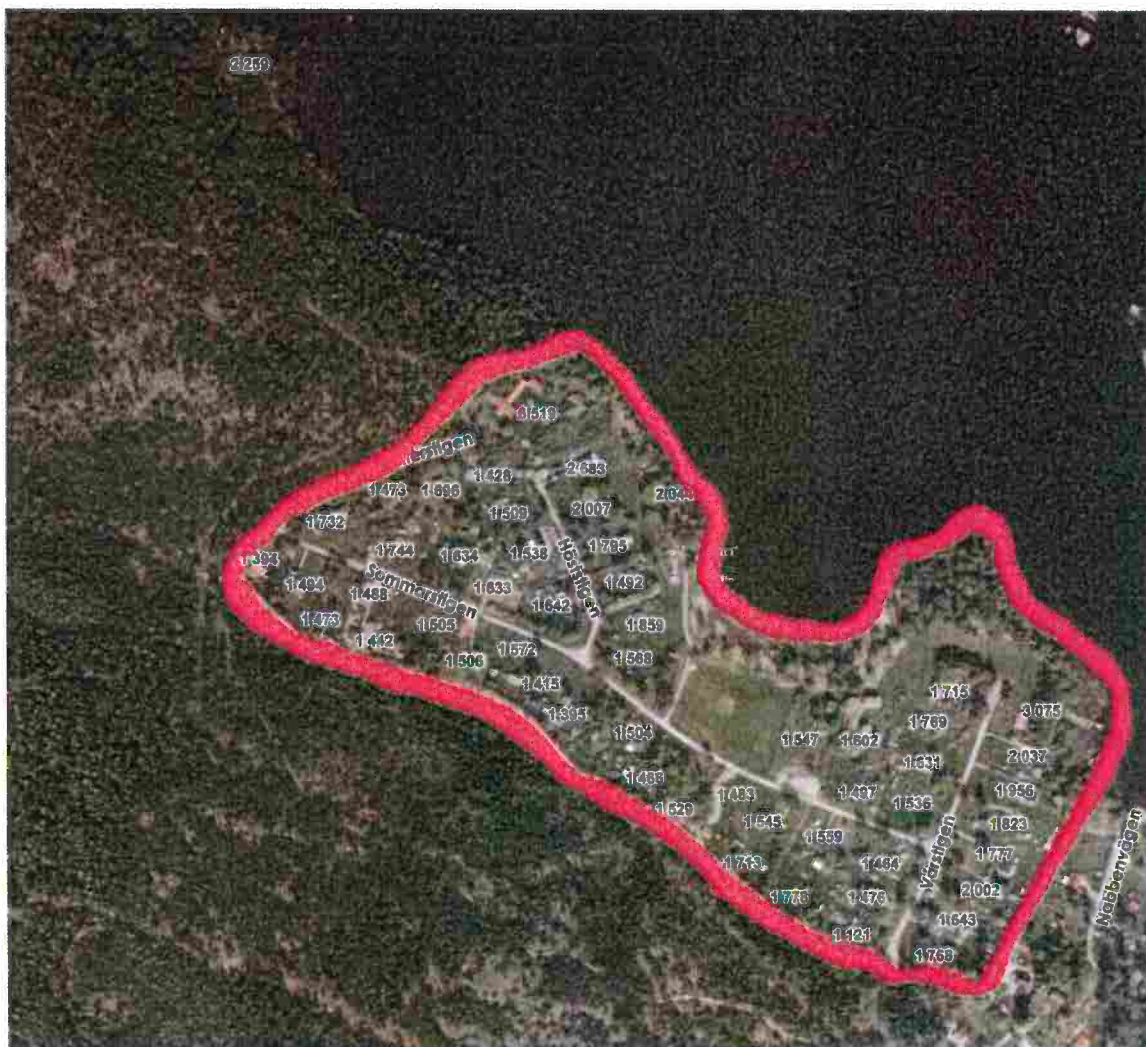
Rolf Tellvander
Vice Ordförande

Södertälje den
För Södertälje kommun
(org nr 212000-0159)

Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Bevittnas:

Bilaga 1 - Karta över område som ska detaljplaneläggas



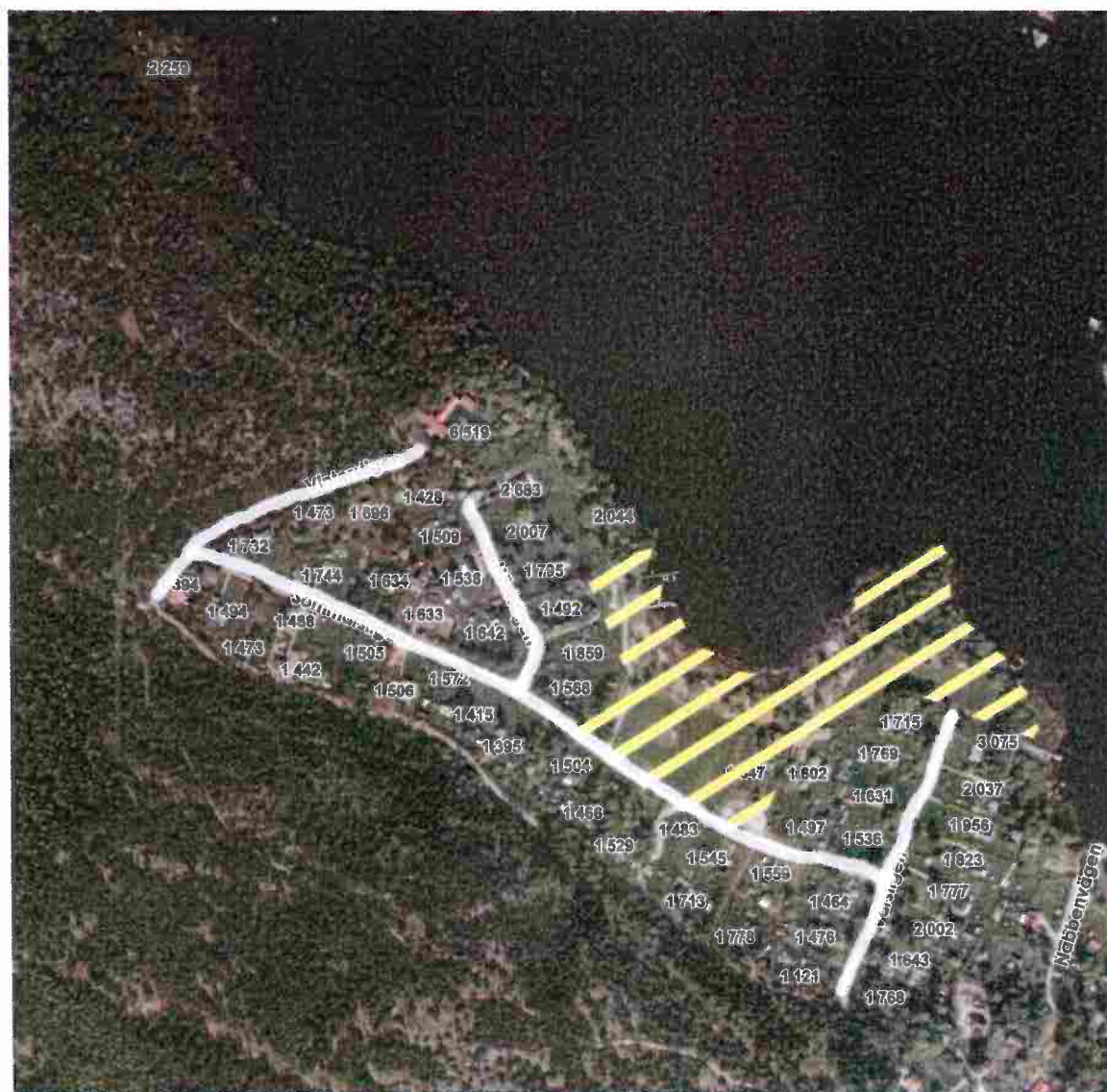
Området markerat med rött ska infattas av den nya detaljplanen för Staden.

Bilaga 2 - Översiktskarta med tomternas ungefärliga storlek



Areor och idnummer för tomterna framgår av kartan.

Bilaga 3- Gemensamma utrymmen



Vit markering visar det lokala gatunätet inom Staden som föreningen ska ansvara för drift och underhåll för.
Gul markering visar övriga gemensamma ytor.

Bilaga 4- Friköpspris enligt värdering

Tomt	Area kvm	Friköpspris kr	Tomt	Area kvm	Friköpspris kr
1	1 696	730 000	42	1 504	700 000
2	1 473	695 000	43	1 395	685 000
3	1 732	735 000	44	1 415	685 000
4	1 744	735 000	45	1 572	710 000
5	1 634	720 000	46	1 506	700 000
6	1 633	720 000	47	1 505	700 000
7	1 642	720 000	48	1 442	690 000
8	1 538	705 000	49	1 488	700 000
9	1 509	700 000	50	1 473	695 000
10	1 428	690 000	51	1 494	700 000
11	2 683	1 700 000	52	1 394	685 000
12	2 007	1 000 000	53	1 800	1 300 000
13	1 795	965 000			
14	1 492	1 125 000			
15	1 859	1 200 000			
16	1 568	915 000			
17	1 547	1 135 000			
18	1 602	1 150 000			
19	1 497	700 000			
20	1 536	705 000			
21	1 631	720 000			
22	1 769	1 190 000			
23	1 715	1 175 000			
24	3 075	1 550 000			
25	2 037	1 100 000			
26	1 956	1 020 000			
27	1 823	970 000			
28	1 777	740 000			
29	2 002	770 000			
30	1 643	720 000			
31	1 768	740 000			
32	1 121	635 000			
33	1 476	695 000			
34	1 464	695 000			
35	1 559	710 000			
36	1 778	740 000			
37	1 713	730 000			
38	1 545	705 000			
39	1 483	695 000			
40	1 529	705 000			
41	1 466	695 000			

Bilaga 5- Firmatecknare

STADANS SPORTSTUGE FÖRENING
Org. Nr. 802447-7633

2013-07-12

Betr. Firmatecknare i Stadans Sportstugeförening

Föreningen tecknas av ordförande och kassör, var och en för sig.

	Ordförande	Vice Ordförande	Sekreterare	Kassör
Namn:	Mickael Bogered	Rolf Teivander	Katarina Johnsson	Kristina Hallerström
Adress:	Stadanvägen 38	Sommarstigen 18	Stadanvägen 42	Stadanvägen 34
Personnummer:				
Telefonnummer:				
Signatur:	