

Camilla Petersson

Kommunstyrelsen

Avtal om exploatering inom fastigheten Gautiod 10

Ärende

Byggnadsnämnden beslutade den 13 april 2016 (§ 21) att arbete skulle påbörjas med att upprätta en detaljplan för att tillåta fem lägenheter inom fastigheten Gautiod 10.

Planarbetet sker med standardförfarande, vilket innebär att beslut om antagande av detaljplanen kommer att ske i byggnadsnämnden.

För att reglera genomförandet av detaljplanen upprättas ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren, bostadsrättsföreningen Rudolf.

Detaljplanen för Gautiod 10 kommer inte att antas av byggnadsnämnden förrän exploateringsavtalet godkänts av kommunstyrelsen.

I exploateringsavtalet regleras att fastighetsägaren står för alla kostnader för bebyggelse inom fastigheten Gautiod 10.

Fastighetsägaren tar i avtalet på sig att följa kommunens styrdokument för dagvatten samt den dagvattenutredning som tagits fram i arbetet med upprättandet av detaljplanen, att följa kommunens föreskrifter om avfallshantering och att följa kommunens riktlinjer för tillgänglighet i utemiljön.

Genom avtalet accepterar fastighetsägaren de i detaljplanen tillkommande utformningsbestämmelserna och rivningsförbudet utan att kräva ersättning av kommunen för de inskränkningar dessa bestämmelser kan leda till.

Genomförandet av detaljplanen innebär inte några ekonomiska åtaganden från kommunens sida.

Avtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna avtal om exploatering på fastigheten Gautiod 10 mellan Danderyds kommun och bostadsrättsföreningen Rudolf.

Camilla Petersson

Bakgrund

På fastigheten Gautiod 10 uppfördes 1905 ett enbostadshus, vilket i omgångar byggts om.

Nu gällande detaljplan upprättades 1968 och anger att fastigheten är avsedd för bostadsändamål med möjlighet att i huvudbyggnaden även inreda en mindre del för kontors- eller hantverksändamål. Planen tillåter två lägenheter.

1985 byggdes bostadshuset om till ett flerbostadshus. Bostadsrättsföreningen Rudolf, med fem lägenheter, fyra bostadslägenheter och en bostadsrättslokal bildades i samband med detta. Bygglov hade beviljats för tre bostadslägenheter.

När föreningen ville bygga till byggnaden kunde byggnadsnämnden inte bevilja bygglov för fem bostadslägenheter, vilket föreningen önskade, i strid mot gällande detaljplan, då detta inte kunde bedömas som en liten avvikelse från planen.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 april 2016 (§ 21) att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utreda möjligheten att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Gautiod 10, i syfte att göra det tillåtet att inreda fem bostadslägenheter inom fastigheten.

Den nya detaljplanen är inte avsedd att ge möjlighet att bygga en större byggnad än vad som redan är tillåtet i den befintliga detaljplanen.

I den nya detaljplanen avser man att införa bestämmelser för att skydda de kulturhistoriska värden som finns på platsen. En antikvarisk utredning har genomförts för att utröna vilka de värden är som ska skyddas. Genom att införa utformningsbestämmelser och bestämmelse om rivningsförbud för huvudbyggnaden kan dessa värden med större säkerhet skyddas vid bygglovgivning. I befintlig detaljplan saknas bestämmelser som syftar till att skydda de kulturhistoriska värdena.

För att säkerställa att viktiga principer följs vid genomförandet av detaljplanen upprättas ett exploateringsavtal mellan bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och kommunen.

I avtalet regleras att fastighetsägaren står för alla kostnader för bebyggelse inom fastigheten Gautiod 10 och för de arbeten som krävs för anslutning till den kommunala gatan utanför fastigheten.

I exploateringsavtalet förbinder sig fastighetsägaren att följa kommunens styrdokument för dagvatten samt den dagvattenutredning som tagits fram i arbetet med upprättandet av detaljplanen. Fastighetsägaren ska också följa kommunens föreskrifter om avfallshantering.

Camilla Petersson

Fastighetsägaren förbinder sig att vid projektering och byggande på fastigheten följa kommunens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Genom avtalet accepterar fastighetsägaren de i detaljplanen tillkommande utformningsbestämmelserna och rivningsförbudet utan att kräva ersättning av kommunen för de inskränkningar dessa bestämmelser kan leda till.

Alla ekonomiska åtaganden som föranleds av detaljplanens genomförande faller på fastighetsägaren. Kommunen åtar sig inte något ekonomiskt ansvar för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Åsa Heribertson
KommundirektörDavid Grind
Plan- och exploateringschef**Handlingar i ärendet**

- Tjänsteutlåtande, Avtal om exploatering inom fastigheten Gautiod 10
- Förslag till exploateringsavtal, Avtal avseende exploatering inom fastigheten Gautiod 10 i Danderyds kommun
- Plankarta
- Dagvattenutredning
- Styrdokument dagvatten
- Föreskrifter om avfallshantering för Danderyds kommun

Expedieras
Byggnadsnämnden