

Camilla Petersson

Kommunstyrelsen

Avtal om exploatering inom fastigheten Bulten 9

Ärende

Byggnadsnämnden beslutade den 29 mars 2017 (§ 36) att ge planuppdrag för fastigheten Bulten 9. Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att byggnadsnämnden kommer att fatta beslutet om antagande. Beslut om antagande sker först när exploateringsavtalet godkänts av kommunstyrelsen.

Uppförandet av en anläggning för försäljning och service av bilar pågår inom fastigheten Bulten 9 (Rinkebyvägen 5). Gällande detaljplan medger den föreslagna markanvändningen och den bebyggelse som är under uppförande, men byggrätten är inte tillräcklig för fastighetsägarens behov. På grund av detta har förslag till ny detaljplan upprättats.

För att reglera genomförandet av den nya detaljplanen upprättas ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren, Danderyds bilhuset AB.

I avtalet regleras att fastighetsägaren står för alla kostnader för bebyggelse inom fastigheten Bulten 9 och för anslutningsarbeten mot intilliggande gata. I avtalet fastslås även att fastighetsägaren förbinder sig att följa kommunens styrdokument för dagvatten och föreskrifter för avfallshantering.

Genom ett avtal tecknat mellan fastighetsägaren och E.on Energidistribution AB regleras att elförsörjningen i området kommer att vara tryggad genom att fastighetsägaren upplåter mark inom fastigheten Bulten 9 till E.on. Detta avtal biläggs exploateringsavtalet.

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

Exploateringsavtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Camilla Petersson

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna avtal om exploatering inom fastigheten Bulten 9 mellan Danderyds kommun och Danderyds bilhuset AB.

Bakgrund

Med stöd av befintlig detaljplan har byggnadsnämnden beviljat bygglov för uppförande av en byggnad för försäljning och service av bilar inom fastigheten Bulten 9 (Rinkebyvägen 5). Uppförande av byggnaden pågår.

Fastighetsägarens behov av byggrätt är större än vad gällande detaljplan medger och byggnadsnämnden beslutade den 2017-03-29, § 36, att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att utöka byggrätten för fastigheten Bulten 9. Nu gällande detaljplan tillåter att högst en tredjedel (ca 1450 kvm) av fastigheten får bebyggas. Genom den nya detaljplanen utökas byggrätten till 2000 kvm.

För att reglera vissa principiellt viktiga frågor i planens genomförande tecknas ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Dagvattensituationen i området är problematisk men påverkas ytterst marginellt av den byggrätt som tillkommer genom den nya detaljplanen. Exploatören förbinder sig genom exploateringsavtalet att följa kommunens styrdokument för dagvatten. I framtiden kan det bli aktuellt med en gemensam lösning av dagvattenfrågan för fastigheterna i närområdet. Exploateringsavtalet innehåller därför även en avsiktsförklaring gällande medverkan till att en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering inrättas.

För att kunna försörja den nya anläggningen med el behöver E.on uppföra en transformatorstation i närområdet. Det bedöms som mest lämpligt att detta behov löses inom fastigheten Bulten 9, varför ett område i detaljplanen kommer att tillåta både verksamhet som i övriga planområdet och teknisk anläggning. Markåtkomsten för detta kan säkras antingen genom ett nyttjanderättsavtal eller genom tredimensionell fastighetsbildning.

Ett avtal mellan fastighetsägaren och E.on gällande markåtkomsten är ett krav i exploateringsavtalet och har med anledning av detta tecknats mellan fastighetsägaren Danderyds bilhuset AB och E.on. Detta avtal biläggs exploateringsavtalet.

I övrigt regleras i avtalet att det ekonomiska och praktiska ansvaret för byggnads- och anläggningsarbeten inom fastigheten Bulten 9 vilar på fastighetsägaren.



Camilla Petersson

Fastighetsägaren ska även bekosta fastighetens anslutning till allmän plats och de återställningsarbeten som krävs på kommunens intilliggande mark efter att bebyggelsen inom fastigheten färdigställts.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet:
Tjänsteutlåtande
Förslag till exploateringsavtal
Markupplåtelseavtal

Expedieras
Byggnadsnämnden