

Camilla Petersson

Kommunstyrelsen

Avtal om exploatering inom fastigheterna Breidablik 8 och 9 (Villa Pauli)

Ärende

Byggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2013 (§ 95) att arbete skulle påbörjas med att upprätta detaljplan för att tillåta komplementbyggnader på fastigheterna Breidablik 8 och 9 (Villa Pauli).

Planarbetet sker med enkelt förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), vilket motsvarar dagens standardförfarande och 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, Advanced Research AB (org. nr. 556196-8305).

I exploateringsavtalet regleras att fastighetsägaren står för alla kostnader för bebyggelse inom fastigheterna Breidablik 8 och 9. I avtalet regleras hur dagvatten och avfallshantering ska ske inom fastigheterna med hänvisning till Danderyds styrdokument och föreskrifter för detta.

Huvudbyggnaden på fastigheten, Villa Pauli, klassas som omistlig. I den nya detaljplanen införs bestämmelser för att skydda och bevara denna kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnad i dess miljö. Genom avtalet accepterar fastighetsägaren de skydds- och varsamhetsbestämmelser som beslutas i detaljplanen utan att kräva ersättning av kommunen för de inskränkningar och de ekonomiska konsekvenser dessa bestämmelser kan leda till för fastighetsägaren.

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

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna avtal om exploatering på fastigheterna Breidablik 8 och 9 mellan Danderyds kommun och Advanced Research AB.

Camilla Petersson

Bakgrund

Huvudbyggnaden på fastigheterna Breidablik 8 och 9 uppfördes som bostadshus 1906 efter ritningar av arkitekten Ragnar Östberg och kallas Villa Pauli. Byggnaden har sedan 1980-talet använts för bland annat medlemsklubb med restaurang och övernattningsmöjlighet.

Nu gällande detaljplan upprättades 1984 och anger att fastigheten är avsedd för bostadsändamål, hälso- och socialvård, religiös verksamhet samt kurs- och konferensverksamhet.

Byggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2013 (§ 95) att arbete skulle påbörjas med att upprätta en detaljplan för att tillåta komplementbyggnader på fastigheterna Breidablik 8 och 9.

I den nya detaljplanen kommer användningen att vara hotell, konferens och restaurang.

Inom den norra delen av planområdet föreslås en tillbyggnad för köks- och personalutrymmen på baksidan av huvudbyggnaden samt att två redan uppförda komplementbyggnader görs planenliga. Inom den sydvästra delen av planområdet föreslås den befintliga tennisbanan höjas och utökas något norrut samt byggas under med omklädningsutrymmen tillhörande gymdelen. Den nyare av de två befintliga byggnaderna rivs och ersätts med en ny, lägre och mer genomskiktig byggnadsdel. Ovanpå anläggs en takterrass. Närmast Strandvägen, i skydd bakom den befintliga muren, föreslås en bassäng anläggas. En grindstuga/vaktstuga föreslås få uppföras strax innanför huvudentrén till området.

I den nya detaljplanen avser man att införa bestämmelser för att skydda de kulturhistoriska värden som finns på platsen. En byggnadsantikvarisk 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. Även befintlig detaljplan innehåller bestämmelser som syftar till att skydda de kulturhistoriska värdena, men genom den nya detaljplanen kommer skyddsbestämmelserna att göras tydligare och specifika för just dessa fastigheter.

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

Detaljplanen för Breidablik 8 och 9 kommer inte att föras upp till beslut till byggnadsnämnden förrän exploateringsavtalet godkänts av kommunstyrelsen.

Camilla Petersson

I avtalet regleras att fastighetsägaren står för alla kostnader för bebyggelse inom fastigheterna Breidablik 8 och 9 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.

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

Fastighetsägaren står för alla ekonomiska åtaganden som föranleds av detaljplanens genomförande.

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**

1. Tjänsteutlåtande, Avtal om exploatering inom fastigheterna Breidablik 8 och 9 (Villa Pauli)
2. Exploateringsavtal Breidablik 8 och 9
3. Plankarta, Breidablik 8 och 9
4. PM ang arkitektonisk gestaltning
5. Dagvattenberäkningar Villa Pauli

Expedieras
Byggnadsnämnden