

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Projektledare
Emelie Torp

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-11-15

Exploateringsavtal om genomförande av detaljplan för fastigheterna Löttinge 9:12 och del av Löttinge 9:21 i Löttingelund

Stadsbyggnadsnämnden förslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal med tillhörande bilagor för fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21 mellan Täby kommun och Stadia Fastighetsförädling KB (org nr 916616-7339).
2. Kommunfullmäktige beslutar att ge mark- och exploateringschef i uppdrag att underteckna exploateringsavtal med tillhörande bilagor mellan Täby kommun och Stadia Fastighetsförädling KB (org nr 916616-7339).
3. Kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att genomföra anläggning av gångbana med tillhörande belysning längs med Löttingelundsvägen invid den nya bostadsbebyggelsen inom fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram för fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21. Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 20 nya bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär om 2–3 våningar där husens utformning anpassas för att möta den intilliggande villabebyggelsen. Detaljplanen omfattar allmän plats med både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Kommunen planerar att bygga ut en ny gångbana med tillhörande belysning invid den nya bostadsbebyggelsen längs med Löttingelundsvägen. I syfte att möjliggöra genomförande av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal tagits fram. I föreslaget exploateringsavtal åtar sig Stadia Fastighetsförädling KB, nedan bolaget, bland annat att överlåta blivande allmän plats med kommunalt

huvudmannaskap till kommunen utan ersättning. Vidare åtar sig bolaget att ersätta kommunen för kommunens faktiska kostnader vid genomförandet av detaljplanen. Bolagets åtaganden inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap är reglerat i ett separat genomförandeavtal mellan bolaget och huvudmannen (Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska Förening och Löttingelunds vägförening). Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar i form av gångbana med tillhörande belysning. De nya anläggningstillgångarna kommer även att innebära en kostnad för kommunen i form av drift och underhållskostnader.

Ärendet

Den 2 mars 2015, § 12, gav kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö positivt planbesked för fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21 som ägs av bolaget Stadia fastighetsförädling KB. Bolaget ville pröva att ändra markanvändningen för fastigheterna genom en ny detaljplan från småindustri- och bostadsändamål samt småindustri- och handelsändamål till bostäder med eventuellt inslag av lokaler i bottenplan med mindre verksamheter. I syfte att reglera principer och ansvar inför fortsatt arbete med detaljplanen godkände kommunfullmäktige den 23 april 2019, § 37, ett ramavtal mellan kommunen och bolaget. Fastigheterna ligger utanför influensområdet för Roslagsbanan och omfattas därför inte av kommunens beslut om uttag av medfinansieringsersättning.

Den 13 januari 2020 tecknade bolaget ett föravtal med Löttingelunds vägförening för att möjliggöra ett framtida genomförande av detaljplanen. Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och är beläget inom ett planområde där den allmänna platsen har enskilt huvudmannaskap. Bolagets fastigheter ansluter istället till det enskilda ledningsnätet som förvaltas av Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska Förening och enskilda vägar inom Löttingelund som förvaltas av Löttingelunds vägförening. Föravtalet anger att ett genomförandeavtal ska tecknas för att reglera bolagets åtagande mot föreningarna om bland annat anslutning till det enskilda ledningsnätet, fastighetsbildningsåtgärder och utbyggnad av allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Detaljplanen var på samråd från den 12 maj till den 4 juni 2020 efter delegationsbeslut om samråd taget av tillförordnad planchef den 20 april 2020 med stöd av punkt 4.2 i stadsbyggnadsnämndens delegationsordning.

Arbetet med detaljplanen var sedan vilande efter samråd i väntan på att bolaget och Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska förening och Löttingelunds Vägförening skulle träffa ett genomförandeavtal vilket medförde att giltighetstiden för tecknat ramavtal mellan bolaget och kommunen hann gå ut. Den 17 januari 2022 tecknade bolaget och föreningarna genomförandeavtal och kommunfullmäktige godkände därför den 13 juni 2022, § 138, ett nytt ramavtal "Ramavtal 2". Avtalen möjliggjorde fortsatt arbete med detaljplanen och förhandlingar om exploateringsavtal mellan kommunen och bolaget.

Detaljplanen var på granskning från den 16 juni till den 7 juli 2022 efter beslut om granskning av stadsbyggnadsnämnden den 14 juni 2022, § 62.

Detaljplanen möjliggör cirka 20 nya bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär om 2–3 våningar där husens utformning anpassas för att möta den intilliggande villabebyggelsen.

Exploateringsavtalets innehåll

Kommunen och bolaget har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för genomförandet av den nya detaljplanen för fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21. Genom avtalet åtar sig bolaget att överlåta blivande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap utan ersättning till kommunen. Vidare åtar sig bolaget att ansvara för och bekosta nödvändiga exploaterings- och fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Bolagets ansvar för arbeten och åtgärder inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap i enlighet med genomförandeavtal mellan bolaget och Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska förening och Löttingelunds Vägförening.

Genom exploateringsavtalet åtar sig kommunen att bygga ut anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunens utbyggnad omfattar en ny gångbana med tillhörande belysning invid den nya bostadsbebyggelsen längs med Löttingelundsvägen. Genom exploateringsavtalet åtar sig även kommunen att ansöka om reglering av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören ersätter kommunen för kommunens faktiska kostnader i samband med detaljplanens genomförande genom exploateringsersättning. Bolaget har ställt ut en moderbolagsborgen som säkerhet till kommunen som motsvarar kommunens preliminära kostnader för genomförande av detaljplanen. Säkerheten återlämnas när bolaget fullföljt sina ekonomiska åtaganden gentemot kommunen.

Ekonomiska överväganden

Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen planerar att bygga ut ny gångbana med tillhörande belysning invid den nya bostadsbebyggelsen längs med Löttingelundsvägen. Utbyggnaden är planerad att genomföras i samband med att bolaget slutför sina arbeten inom kvartersmark varför kommunens arbeten tidigast bedöms kunna starta år 2024. Budget för kommunens åtgärder beslutas i samband med beslut om kommunens verksamhetsplan inför tidpunkten för kommunens genomförande. Även administrativa kostnader så som uppföljning av villkor enligt exploateringsavtalet kommer tillkomma. Kommunen kommer att få intäkter i form av exploateringsersättning som motsvarar kommunens faktiska kostnader för genomförande av detaljplanen och dessa faktureras löpande kvartalsvis. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar i form av gångbana med tillhörande belysning. De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift och underhållskostnader.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Exploateringsavtal med tillhörande bilagor

Expedieras

Projektledare Emelie Torp för vidare expediering till bolaget.

Kommunstyrelsen.