

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Projektledare
Emelie TorpSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-04-26

Ramavtal om utveckling av fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21, Löttingelundsvägen 92, i Löttingelund

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Ramavtal 2 med tillhörande bilagor för fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21 mellan Täby kommun och Stadia Fastighetsförädling KB (org nr 916616-7339).
2. Kommunfullmäktige beslutar att ge plan- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna Ramavtal 2 med tillhörande bilagor mellan Täby kommun och Stadia Fastighetsförädling KB (org nr 916616-7339).

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade den 2 mars 2015, § 12, att meddela positivt planbesked för fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21 som ägs av bolaget Stadia Fastighetsförädling KB. Bolaget önskar att ändra markanvändningen på fastigheterna till i huvudsak bostäder genom en ny detaljplan. För att reglera kommande detaljplanearbete samt genomförande av detaljplanen beslutade kommunfullmäktige den 23 april 2019, § 37, att godkänna ett ramavtal mellan kommunen och bolaget. Det ingångna ramavtalet har som en konsekvens av att detaljplanearbetet dragit ut på tiden upphört att gälla. För att kunna färdigställa detaljplanen och fullfölja pågående förhandlingar behöver nytt ramavtal tecknas. Ett förslag till förnyat ramavtal mellan kommunen och bolaget har därför upprättats, nedan kallat Ramavtal 2. Förslaget Ramavtal 2 anger att ramavtalet är giltigt till och med den 16 maj 2024 men är i huvudsak oförändrat jämfört med tidigare ingånget ramavtal. Jämfört med tidigare avtal förtydligar

föreslaget Ramavtal 2 gällande förutsättningar med anledning av att området ansluter till allmän plats med enskilt huvudmannaskap och att området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Ramavtal 2 kommer att ersättas av ett exploateringsavtal i samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande av detaljplanen.

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 önskar 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. Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, de ansluter istället till Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska Förening och vägarna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

I syfte att reglera principer och ansvar inför fortsatt arbete med detaljplanen godkände kommunfullmäktige den 23 april 2019, § 37, ett ramavtal mellan Täby kommun och Stadia fastighetsförädling KB. Ramavtalet anger att exploateringsavtal ska ha träffats mellan parterna senast den 31 december 2020. Om inte exploateringsavtal träffats inom den här tiden upphör ramavtalet att gälla om inte en skriftlig överenskommelse om förlängning av ramavtalet upprättas.

Arbetet med detaljplanen har vilat i väntan på att bolaget ska teckna genomförandeavtal med Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska förening och Löttingelunds Vägförening under tiden har befintligt ramavtal löpt ut och ett nytt behöver därför tecknas.

Genomförandeavtal med enskild huvudman och ny detaljplan

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. Under arbetet med detaljplaneförslaget har behov av ändrad omfattning av befintlig gemensamhetsanläggning Löttinge GA:2 studerats för att möjliggöra planerad bebyggelse.

Den 13 januari 2020 tecknade bolaget och Löttingelunds vägförening ett föravtal som bland annat anger att parterna är överens om att befintlig gemensamhetsanläggning kan få ändrad omfattning. Föravtalet anger även att ett genomförandeavtal ska tecknas mellan Löttingelunds vägförening som förtydligar parternas ansvar vid ett framtida plangenomförande. Genom föravtalet åtar sig även bolaget att teckna genomförandeavtal med Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska Förening för att säkerställa att planerad bebyggelse kan ansluta till det föreningsägda vatten- och avloppssystemet. Arbetet med den nya detaljplanen har varit vilande efter genomfört samråd mot bakgrund av bolagets dialog och förhandling om genomförandeavtal med föreningarna.

Den 17 januari 2022 tecknade bolaget och Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska förening respektive Löttingelunds Vägförening genomförandeavtal för utbyggnad av enskilt VA och åtgärder på enskild väg vilket innebär att förutsättningar för fortsatt arbete med ny detaljplan finns. Tidplanen för detaljplanen har reviderats och beslut om att anta detaljplanen bedöms tidigast kunna fattas av kommunfullmäktige vintern 2022/2023.

Mot bakgrund av att genomförandeavtal nu tecknats mellan bolaget och föreningarna har ett förslag till ramavtal, kallat Ramavtal 2, med Stadia fastighetsförädling KB nu upprättats. För att kunna färdigställa detaljplanen och fullfölja pågående förhandlingar om ett exploateringsavtal behöver detta nya ramavtal tecknas.

Förslag till Ramavtal 2

Förslaget Ramavtal 2 innebär inga större förändringar jämfört med tidigare beslutat ramavtal. Enligt avtalet ska den nya detaljplanen pröva möjligheten att utveckla fastigheterna med bostäder eventuellt med inslag av lokaler i bottenplan med mindre verksamheter. Avtalet reglerar parternas ansvar och principer för kommande exploateringsavtal. Förslaget innehåller tydligare skrivning om de förutsättningar som föreligger med anledning av att området ansluter till allmän plats med enskilt huvudmannaskap samt att området är inom verksamhetsområde för enskilt vatten och avlopp. Genom avtalet åtar sig bolaget att träffa nödvändiga avtal för detaljplanens genomförande med de enskilda huvudmännen. Vidare åtar sig bolaget att ansvara för alla kostnader för undersökningar och eventuella saneringsåtgärder som kan krävas både inom kvartersmark och inom allmän plats till följd av de tidigare verksamheterna inom fastigheterna.

Ekonomiska överväganden

Förslag till Ramavtal 2 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Bolagets kostnadsansvar för detaljplanens framtagande har reglerats i tidigare tecknat planavtal i vilket bolaget åtar sig alla kostnader för planarbetet. Principerna för bolagets kostnadsansvar vid ett framtida genomförande av detaljplanen regleras i Ramavtal 2. Bland annat åtar sig bolaget att svara för och bekosta utbyggnad inom kvartersmark. Bolaget åtar sig även att svara för kommunens verifierade kostnader hänförliga till ny-, till eller ombyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Mark som i den nya detaljplanen läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för eventuell flytt av allmänna ledningar inom området men bolaget står för kostnaderna. Bolagets kostnadsansvar kommer slutligen att regleras i kommande exploateringsavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Ulf Crichton
Tf. plan- och exploateringschef

Bilagor

- Ramavtal 2 med tillhörande bilaga

Expedieras

Projektledare Emelie Torp för vidare expediering till bolaget.

Kommunstyrelsen