

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Karolina Hedman
Exploateringsingenjör
08-5782 93 35
karolina.hedman@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-05-13

Sida
1 (3)
Diarienummer
KSM2021-1176.251

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Exploateringsavtal för bostäder inom detaljplan för Bäverbäcken etapp 3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal för bostäder inom detaljplan för Bäverbäcken etapp 3 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef Samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har tagit fram ett förslag till exploateringsavtal avseende del av fastigheten Bävern 2. Inom fastigheten planeras 7 bostadshus med varierande våningshöjder om 3-6 våningar med ca 210-240 lägenheter. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden mellan kommunen, fastighetsägarna och exploatören i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska enligt avtalet erlägga ett exploateringsbidrag till kommunen om totalt ca 14 247 000 kronor för utbyggnad av allmän plats.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret inom kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Bäverbäcken etapp 3. Detaljplanen möjliggör

byggnation av 7 nya flerbostadshus med totalt ca 210-240 lägenheter samt en förskola om 700 kvm i ett av bostadshusens bottenvåning för max 75 barn.

Parallellt med planarbetet har ett förslag till exploateringsavtal tagits fram och undertecknats av fastighetsägarna till Bävern 2 samt av exploitören ResiDev PD AB. Exploatören har för avsikt att förvärva del av Bävern 2 när detaljplanen vunnit laga kraft.

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden mellan kommunen, fastighetsägarna och exploitören i samband med genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark för bostad. Inom förslag till Detaljplan för Bäverbäcken etapp 3 ryms ingen allmän plats men kommunen bygger ut allmän plats i angränsande detaljplaneområde som förser området med nödvändig infrastruktur. Som ett bidrag till ombyggnationerna erlägger exploitören ett exploateringsbidrag om totalt 14 247 000 kronor till kommunen.

Delar av den kommunalägda fastigheten Gimmersta 1:1 planläggs som kvartersmark. En ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas som underlag för lantmäteriförrättning med syftet att reglera marken till Bävern 2. Till avtalet biläggs även ansökan och överenskommelse om inrättande av officialservitut för dagvattenledningar samt ett avtalsservitut för väg för infart till HKP-plats.

Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet syftar till att säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation i projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av allmän plats i anslutning till planområdet ingår som en del i projekt Tyresövägen, vars finansiering beslutades i kommunfullmäktige 21 oktober 2021. Avsikten är att exploateringsbidragen från de tre planerade delområdena inom Bäverbäcken (etapp 1-3) ska finansiera Bäverbäcksvägen samt bidra till kostnaderna för gång-och cykeltunnel och passage över Tyresövägen.

Kommunen kommer också, inom ramen för projekt Tyresövägen, bygga ut VA- anläggningar till de nya bostäderna, vilket medför kostnader men också intäkter från anslutningsavgifter.

Förrättningskostnader förknippade med inrättandet av officialservitut för dagvattenledning kommer att debiteras kommunen. För reglering av

kvartersmark från Gimmersta 1:1 till fastigheten Bävern 2 ska en ersättning om 3 010 100 kr erläggas till kommunen.

Prövning av barnets bästa

Någon formell prövning av barnens bästa är inte gjord separat för exploateringsavtalet, men finns som bilaga i detaljplaneärendet. Inga barn bor inom planområdet idag, men efter uppförande av bostadsbebyggelsen kan även barn komma att flytta in i området och det ges möjlighet till uppförandet av en förskola. Barns behov av utemiljöer tillgodoses genom att gårdar för lek och samvaro anläggs mellan bostadshusen. Möjligheten för barn att cykla eller gå till skolan på ett säkert sätt tillgodoses genom att gångbanor anläggs längs med Bäverbäcksvägen samt en ny gång- och cykeltunnel under Tyresövägen.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att gå vidare med detta utkast på exploateringsavtal. Inför kommunstyrelsens behandling av ärendet kommer bifogat utkast av exploateringsavtal vara färdigställt och justerat med hänsyn till ny fastighetsstruktur/indelning inom planområdet och undertecknat av fastighetsägare och exploatör.

Bilagor

1. Exploateringsavtal för bostäder inom Bäverbäcken etapp 3 med tillhörande bilagor 1-9.