

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-05-02

Sida
1 (3)
Diarienummer
KSM2021-1057.251

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Exploateringsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB för del av Granängstorget kvarter C

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Heimstaden A Lägenheter AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna exploateringsavtal och övriga eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klint
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB för del av detaljplanen Granängstorget, kvarter C. Inom detaljplanen finns två exploatörer. Den andra exploatören tecknar ett separat genomförandeavtal. Heimstaden A Lägenheter AB ska uppföra 55 lägenheter samt två stycken bokaler i flerbostadshus om 6 våningar. Syftet med avtalen är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat förslag till exploateringsavtal för del av Granängstorget, kvarter C parallellt med att en ny detaljplan för området tagits fram. Aktuell del av detaljplanen möjliggör för ca 55 nya lägenheter i 6 våningar med två stycken bokaler i bottenvåningen som vetter mot Granängsringen och Granängstorget.

Exploateringsavtalet

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelser, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden i samband med genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark inom sina fastigheter Nyboda 1:20 och Nyboda 1:17. Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till planområdet. Som ett bidrag till ombyggnationerna erlägger exploatörerna ett exploateringsbidrag om totalt 3 150 000 kr till kommunen. I det fall antalet kvm ljus BTA ökat med mer än 50 kvm i godkända bygglovshandlingar ska exploatören erlägga ett tillägg till exploateringsbidraget för hela ytan överstigande nuvarande beräkningar. Exploateringsbidraget erläggs med 80 % 10 dagar efter att detaljplan och avtal vunnit laga kraft och resterande 20 % vid slutbesiktning av finentreprenad för allmän plats.

Delar av fastigheterna Nyboda 1:20 och Nyboda 1:17 planläggs som allmän plats och ska överföras till kommunens fastighet Bollmora 2:1. En överenskommelse om fastighetsreglering tecknas som underlag för lantmäteriförrättning med syftet att lösa in markområdena. Samtliga områden överförs utan ersättning

I avtalet regleras kostnadsfördelning för flytt av tryckstegeringstation.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram och biläggs genomförandavtalet. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark och allmän platsmark. I avtalet regleras vidare frågor om parkering, tillgänglighet, sophantering, viten och andra genomförande frågor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats som ska delfinansieras genom exploateringsbidraget. Fler intilliggande projekt förväntas också bidra med finansiering av utbyggnad av allmän plats. Kommunen får också kostnader för fastighetsreglering i samband med inlösen av allmän plats samt kostnader för utbyggnad av VA-anläggningar till de nya bostäderna. För utbyggnaden av VA-anläggningarna får kommunen in intäkter från anslutningsavgifter. Viss del av kostanden för flytten av

tryckstegringsstationen kommer att belasta kommunen. Förslaget till beslut bedöms inte ha några negativa ekonomiska konsekvenser.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnens bästa har inte genomförts separat för genomförande- och köpeavtalen. En enklare prövning av barnets bästa har gjorts i processen för framtagandet av detaljplanen (KSM2021-1201.214). I området finns gator och en yta för bilparkering. Övrig mark är kuperad och bjuder inte in till lek. Ny bostadsbebyggelse får en upphöjd innergård som nyttjas av boende. Bostäderna kan bidra till ökad trygghet och närvaro till området.

Närmast kvarteret i väster breddas gatuområdet för att ge plats åt en gång- och cykelbana. På den södra sidan ordnas en mindre torgyta tillsammans med en trappa/ramp som gör att det finns alternativa gångvägar att ta. Den nya utformningen av gatuområdet bidrar till utvecklingen av trygga skolvägar.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att gå vidare med exploateringsavtal i enlighet med bilaga. Inför kommunstyrelsens behandling av ärendet kommer bifogat exploateringsavtal med bilagor vara undertecknat av fastighetsägare och moderbolag.

Bilagor

1. Exploateringsavtal, Granängstorget kvarter C med tillhörande bilagor 1-8