

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Emelie Häll  
Exploateringsingenjör  
08-5782 93 35  
emelie.hall@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-06-07

1 (3)

Diarienummer  
KSM-2018-703-68

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## **Exploateringsavtal för detaljplan NTC etapp 2, kvarter 7**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö Kommun och Hemsö Vårdfastigheter AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

Amalia Tjärnstig  
Enhetschef Exploatering



## Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för detaljplanen för Norra Tyresö Centrum etapp 2, kvarter 7. Inom kvarter 7 ska en ny byggnad för äldreboende med inslag av lokaler i gatuplan uppföras, byggnaden kommer även innefatta ett korttidsboende samt ett garage. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor samt ansvarsförhållanden i samband med genomförandet av detaljplanen för Norra Tyresö Centrum, etapp 2. Enligt detta avtal ska Hemsö Vårdfastigheter AB ersätta kommunen med ca 3 528 000 kronor för marköverlåtelsen längs Bollmoravägen samt mindre ytan invid Tidvattengatan, denna slutsumma kommer att fastställas i samband med Lantnäteriförrättningen i vilken marköverföringen genomförs och exakt areal fastställs. Hemsö Vårdfastigheter AB ska även erlägga ett exploateringsbidrag om preliminärt 10 449 000 kronor, denna summa är beräknad utifrån preliminärt antalet kvm ljus BTA som ska byggas och kan därav komma att justeras. Denna intäkt ska bekosta kommunala inventeringar i projektets närhet. Syftet med avtalet är även att säkerställa kvalitén i projektet, detta görs genom det kvalitetsprogram som biläggs avtalet.

## Beskrivning av ärendet

Arbetet med denna detaljplan påbörjades under 2015 och den var på granskning under 2018. Hemsö Vårdfastigheter AB äger den största delen av marken inom kvarter 7. Inom detta kvarter finns även en befintlig byggnad som ska vara kvar och därmed kompletteras fastigheten med ytterligare en byggnad. I avtalet framgår det att Hemsö Vårdfastigheter AB köper del av kommunens mark längs Bollmoravägen för att kunna bygga den nya byggnaden samt så köps en mindre mark längs Tidvattengatan. För marken får kommunen en intäkt på preliminärt 3 528 000 kronor. I avtalet regleras det även att mark upplåten som allmän plats ska överföras till kommunen utan ersättning. Justering av den preliminära markintäkt kan dock ske i samband med Lantmäteriförrättning där exakt areal fastställs. En ersättning om 8 000 kr/kvm betalas för marken till kommunen.

Exploatören ska även genom exploateringsbidrag bekosta kommunens investeringar i, för projektet nödvändiga anläggningar. Dessa kostnader innefattar exempelvis anläggandet av nya gator samt gång- och cykelstråk inom detaljplanen och dess närhet. Kommunen kommer även att anlägga en trappa som kopplar samman Tidvattengatan och Bollmoravägen. Denna trappa

kommer även att behövas för att ta sig in i den nya byggnaden från dess sekundära entré på Tidvattengatan.

Exploateringsbidraget för utbyggnad av de allmänna anläggningarna har preliminärt beräknats till 10 449 000 kronor. Dessa kostnader inkluderar då projekterings, byggherre-, administrativa kostnader samt tillkommande kostnader som i detta skede inte är kända. Exploatören ska stå för kostnaderna genom erläggande av exploateringsbidraget till kommunen.

Exploateringsbidraget ska erläggas inom 1 månad från det att detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsbidraget är beräknat på 1 500 kr per kvm ljus BTA och kan därav komma att justeras inför en bygglovsansökan.

### **Kvalitetsprogram**

Ett kvalitetsprogram knyts till exploateringsavtalet för att säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark och allmän plastmark inom detaljplanens område. Kvalitetsprogramet biläggs avtalet.

### **Förvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är där med att gå vidare med detta utkast på exploateringsavtal. Inför det att ärendet tas upp för godkännande i Kommunstyreslen kommer bifogat utkast vara färdigställt och ha undertecknats av exploatören.