

Tyresö 2009-06-01  
Martin Nilsson  
Oppositionsråd

## Särskilt yttrande angående – Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken

KS 2009-05-26 - §85

Vi föreslog i april i kommunstyrelsen att Trygghetsboendet skulle utrustats med ett friskvårdscentrum. Vi skrev då i reservationen till majoritetens avslag att;

*”Kommunstyrelsen behandlade vid detta kommunstyrelsesammanträde frågan om planering för det nya trygghetsboendet vid Björkbacken. Vi socialdemokrater välkomnar att det äntligen byggs hyresrätter med ökad trygghet för äldre i centrum. Vi delar i allt väsentligt också innehållet i det underlag som kommunstyrelsen i och med detta ställt sig bakom.*

*Däremot anser vi att frågan om ett friskvårdscentrum för äldre skulle ha inbegripits i denna planering. Vi är övertygade om att behovet av ett sådant finns och är stort. Att en sådan insats därigenom bidrar till bättre folkhälsa och i förlängningen lägre kostnader för ohälsa är bara en ytterligare faktor som talar för förslaget.*

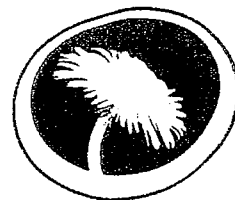
*Majoriteten var inte beredd att bifalla vårt förslag utan hänvisade till det mindre utrymme som nu finns som i grunden är otillräckligt för att motsvara önskemålen och behoven.*

*Därmed riskerar ett angeläget behov att behöva tillgodoses i ett senare skede och till en högre kostnad. Mot detta reserverar vi oss.”*

Detta skulle naturligtvis ha påverkat exploateringsavtalet om vi hade varit i majoritet.

För socialdemokraterna i kommunstyrelsen

  
Martin Nilsson



Ersätтарыttrande till kommunstyrelsen 26 maj 2009

### § 84 och 85 Detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken – beslut om antagande, samt det tillhörande exploateringsavtalet.

Miljöpartiet de Gröna i Tyresö ser positivt på trygghetsboendet vid Björkbacken. Miljöpartiet antar detaljplanen och exploateringsavtalet därtill, men om vi hade haft yrkanderätt hade vi också yrkat på att arbeta in följande i detaljplanen och exploateringsavtalet;

1. Miljöpartiet anser att bostadsnära grönområden är oerhört viktiga för människors hälsa och välbefinnande och därför måste skyddas och stärkas. Vi vill att Tyresö kommun ska planera och arbeta utifrån en balanseringsprincip – en etisk princip, planeringsmetod och ett styrmedel. Principen bygger på att den som exploaterar ett område också ansvarar för att de värden som går förlorade, återskapas på samma eller en närbelägen plats. Det handlar om att balansera värden – ekologiska och rekreativa funktioner, inte att automatiskt ersätta befintliga objekt.

I detaljplanen för trygghetsboendet tas en hel del park- och naturmark i anspråk för och det är därför av stor vikt att återskapa funktionerna i dess närhet. Vår önskan är att buskar och träd planteras på en del av parkeringsytorna i Tyresö Centrum, mitt emot trygghetsboendet. Det gör stor skillnad för välbefinnandet att ha grönska utanför fönstren, istället för att bara titta ut över en stor parkeringsplats.

I Tyskland ingår balanseringsprincipen i naturvårdslagen och byggnadslagen. Även i Sverige används principen, exempelvis har flera Skånekommuner i sin stadsplanering tillämpat denna. Genom policyn förtydligas ansvaret för kompensatoriska åtgärder i detaljplaner och avtal.

2. Miljöpartiet förordar energisnål bebyggelse. Vi anser att fastigheterna ska uppföras utifrån ett långsiktigt perspektiv, dvs byggnaderna ska vara energieffektiva – passivhus, energisnåla hus med extra god isolering och ny energiteknik som tillvaratar solinstrålning. Byggprocessen kräver längre avräkningstider, men sett till fastighetens livslängd blir totalkostnaderna lägre. I exploateringsavtalet ska krav om energieffektivitet ställas; passivhus eller lågenergihus, krav om installation av solceller för eltillförsel, solfångare för uppvärmning av vatten och individuell mätning av värme och vatten.
3. Miljöpartiet anser att parkeringsplatserna i detaljplanen och exploateringsavtalet ska begränsas till max 0,5 parkeringsplatser per bostad. Kommunen ska inte uppmuntra till ett fortsatt bilberoende.
4. Miljöpartiet anser att möjligheten att införskaffa en eller flera bilpoolsbilar ska undersökas (eventuellt kopplat till Stockholms bilpool). Förutom att miljön och klimatet påverkas i mindre grad, frigörs parkeringsytor. Det är inte omöjligt att intresse för bilpool finns bland dem som redan bor i området.

5. Miljöpartiet anser att det ska säkerställas att bullernivåerna inte kommer att överstiga tillåtna nivåer. Buller är en hälsofråga med betydande mänskliga tragedier och samhällsliga kostnader som följd. Det eskalerande samhällsproblemet har drivit fram nationella, regionala och kommunala mål och åtaganden om att antalet bullerutsatta bostäder ska minska.

Länsstyrelsen menar att man alltid bör eftersträva att krav på högsta trafikbullernivåer inomhus ska vara bättre än riktvärdena i Svensk Standard, ljudklass C (ekv. 30/max 45 dB(A)) då detta inte alltid upplevs som tillräckligt. Riktvärdena enligt ljudklass B d.v.s. högst 26 dB(A) ekvivalentnivå och högst 41dB(A) maximalnivå bör därför eftersträvas.



Marie Åkesdotter  
för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

# EXPLOATERINGSAVTAL

## Trygghetsboende vid Björkbacken

Följande avtal om exploatering av delar av fastigheterna Bollmora 2:588 och 2:1 i Tyresö kommun har träffats mellan kommunen och exploatören.

### Kommunen

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr 212000-0092

### Exploatören

Tyresö Bostäder AB  
Box 235  
135 27 Tyresö  
Org.nr. 556482-8787

### Bakgrund

#### § 1

Exploatören äger fastigheten Bollmora 2:588 och kommunen äger fastigheten Bollmora 2:1. Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken (bilaga 1).

### Förutsättningar

#### § 2

Parterna förutsätter  
dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,  
dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag genom beslut som vinner laga kraft,  
dels att exploatörens styrelse godkänner detta avtal.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

### Marköverlåtelse

#### § 3

Kommunen överlåter härmed till exploatören med full äganderätt den del av fastigheten Bollmora 2:1 som utgörs av kvartersmark och är markerad med blå linje på bifogad kartbilaga (bilaga 2).

Exploatören överlåter härmed till kommunen med full äganderätt den del av fastigheten Bollmora 2:588 som utgörs av mark för lokalgata och är markerad med röda kantstreck på bifogad kartbilaga (bilaga 2).

I mellanskillnad och som ersättning för kommunens exploateringskostnader ska exploatören till kommunen betala totalt:

#### **NIOMILJONER (9 000 000:-) KRONOR**

Ersättningen är beräknad på en exploateringsgrad om 7 500 kvm ljus BTA. Parterna kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. För det fallet att antalet kvm ljus BTA därigenom överstiger ovan angivna antal kvm ljus BTA ska ersättningen ökas med 1200 kronor per kvm ljus BTA.

#### **Tillträde och betalning**

##### **§ 4**

Ersättningen enligt ovan ska erläggas senast en månad efter det att fastighetsbildning enligt § 5 vunnit laga kraft. Tillträde sker då ersättningen erlagts.

#### **Fastighetsbildning**

##### **§ 5**

Detta exploateringsavtal gäller som ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering och servitutsupplåtelse.

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal, vilka är:

- Fastighetsreglering mellan Bollmora 2:588 och Bollmora 2:1.
- Parterna är överens om att den del av Bollmora 2:1, 2998 kvm, som enligt blivande detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken skall utgöra kvartersmark och som markerats med blå kantfärg på den bifogade kartbilagan (bilaga 2) skall överföras till exploatörens fastighet Bollmora 2:588.
- Parterna är överens om att den del av Bollmora 2:588, 733 kvm, som enligt blivande detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken skall utgöra allmän platsmark och som markerats med röda kantstreck på den bifogade kartbilagan (bilaga 2) skall överföras till kommunens fastighet Bollmora 2:1.

- Exploatören medger utan ersättning ombildning av befintligt servitut för gång- och cykeltrafik så servitutet stämmer med den nya bebyggelsen och med detaljplanens krav på allmän gång- och cykeltrafik mellan markeringarna X1-3.

Exploatören är även ansvarig för och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförande enligt detaljplanen, t.ex. bildande av nya fastigheter, servitut eller gemensamhetsanläggning.

## Bebyggelse

### § 6

Exploatören ska uppföra flerbostadshus med ca 70 hyresrättslägenheter för äldre och gemensamhetsutrymmen med mera i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 3) och bifogad tillgänglighetshandbok (bilaga 4) på totalt ca 11 000 kvm BTA. Vidare ska exploatören uppföra restaurang/matsal i nytt läge enligt kvalitetsprogrammet med kommunen som beställare och hyresgäst. Kostnaden för restaurang/matsal ska särredovisas i entreprenaden inför hyresförhandlingen.

Exploatören ska uppföra butikslokaler i suterrängplanet med entréer från Dalgränd i huvudsaklig överensstämmelse med kvalitetsprogrammet.

Exploatören ska uppföra garageplatser i suterrängplanet med infart från Dalgränd efter en parkeringsnorm på 0,5 platser per lägenhet.

## Kvalitetsprogram

### § 7

Exploatören ska följa gällande kvalitetsprogram för Trygghetsboende vid Björkbacken (se bilaga 3).

Kvalitetsprogramansvarig vid Stadsbyggnadskontoret ska i samband med slutbesiktningen skriftligen godkänna att exploatören fullföljt sina åtagande enligt kvalitetsprogrammet.

Handlingar som visar att exploatören uppfyllt kvalitetsprogrammet ska i god tid innan slutbesiktningen tillställas kommunen. Detta ingår som en del av exploatörens åtaganden som ska godkännas innan slutbevis utfärdas.

## Tillgänglighet

### § 8

Exploatören ska följa gällande tillgänglighetshandbok (se bilaga 4) vid byggnation av byggnader och utemiljö. Kommunens tillgänglighetsrådgivare ska skriftligen godkänna att exploatören följt handboken. Handlingar som visar att exploatören uppfyllt handboken ska i god tid innan slutbesiktningen tillställas kommunen.

<b>Exploateringsbidrag</b>	<p><b>§ 9</b> I ersättningen i § 3 ingår exploateringsbidrag till kommunen för de exploateringskostnader kommunen får vid Tyresö Centrums ombyggnad och då främst för lokalgatans utbyggnad.</p>
<b>Gatukostnader</b>	<p><b>§ 10</b> Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska exploatören anses ha erlagt på området belöpande ersättning för gatukostnad enligt detaljplanen för Trygghetsboende vid Björkbacken. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.</p>
<b>VA-anläggningsavgift</b>	<p><b>§ 11</b> Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.</p>
<b>Bygg- och informations- skyltar</b>	<p><b>§ 12</b> Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange kommunens medverkan i projektet.</p>
<b>Tillfart/störning</b>	<p><b>§ 13</b> Exploatören ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen.  Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.</p>
<b>Uppvärmning</b>	<p><b>§ 14</b> I första hand ska samtliga byggnader inom området anslutas till fjärrvärme. Om annan energikälla används ska det vara fossilfri uppvärmningskälla samt att särskilt skäl för detta måste påvisas.</p>
<b>Källsortering mm</b>	<p><b>§ 15</b> Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig.  Under byggtiden ska separering av avfall ske.</p>
<b>Skydd</b>	<p><b>§ 16</b> Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.</p>

<b>Brandskydd</b>	<p><b>§ 17</b> Det åligger exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av exploatören säkerställas inom och till området.</p> <p>Med hänvisning till blivande lägenhetsinnehavares ålder bör lägenheterna förses med förenklat sprinklersystem så kallade bostadssprinkler enligt amerikansk standard NFPA. Trapphus förses med dörrar enligt klass Tr 2.</p>
<b>Byggetablering/upplag</b>	<p><b>§ 18</b> Innan exploatering påbörjas skall exploatören ta kontakt med Tekniska kontoret för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas. Se ”Åtgärder under byggskedet” i kvalitetsprogrammet.</p>
<b>Bevarande av natur/vite</b>	<p><b>§ 19</b> Naturmark och vegetation ska bevaras på sätt som framgår av kvalitetsprogrammet. Exploatören ska utge ett vite om 50 000 kronor per träd som skadas inom på detaljplanen markerade områden n1 och n2 samt inom parkområdet.</p>
<b>Skadeståndsansvar</b>	<p><b>§ 20</b> Exploatören är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av exploatörens anställda samt av exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.</p>
<b>Avtalets fullgörande</b>	<p><b>§ 21</b> Exploatören svarar solidariskt med senare ägare gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande</p>
<b>Överlåtelse</b>	<p><b>§ 22</b> Detta avtal får inte överlåtas av exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.</p> <p>Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska exploatören förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.</p>
<b>Tvist</b>	<p><b>§ 23</b> Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.</p>



**Avtalsexemplar****§ 24**

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2009-  
För Tyresö kommun:

Tyresö 2009-  
För Tyresö Bostäder AB

.....  
Berit Assarsson

.....  
Björn Andersson

.....  
Elisabeth Argus

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

Förslag till detaljplan  
Kartbilaga  
Kvalitetsprogram  
Tillgänglighetshandbok



