

§ 151

Dnr 2011/KSM 0085

**Antagande av två exploateringsavtal tillhörande detaljplan för "Bostäder vid Bollmora allé"****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Exploateringsavtal Taracaxum AB och Exploateringsavtal Fastighets AB Tyrjörn 6 tillhörande detaljplan för "Bostäder vid Bollmora allé" antas
- Kommunstyrelsens ordförande och samhällsbyggnadschef ges i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar

**Reservation**

Martin Nilsson (S) och Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för de egna yrkandena i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, 2011-09-14 §79 (bilagor).

**Protokollsanteckning**

Till protokollet förs att Elisabeth Hedlund (V), om hon hade haft rösträtt, hade instämt i yrkandet från Martin Nilsson (S) och Marie Åkesdotter (MP).

**Beskrivning av ärendet**

En detaljplan har tagits fram för bostäder vid Bollmora allé. Planen gör det möjligt att bygga centrurnära bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Planen beräknas behandlas i kommunfullmäktige under hösten 2011.

Under 2011 har förhandlingar pågått för att nå fram till en överenskommelse rörande exploateringen av fastigheten Järnet 6 som idag ägs av Taracaxum AB. I förhandlingarna har tre parter deltagit, Tyresö kommun, fastighetsägaren (Taracaxum AB) samt Kvaliténa AB genom ett nybildat bolag, Fastighets AB Tyrjörn 6, som avser att genomföra bygget av bostäderna. De tre parternas överenskommelse om hur detta projekt ska genomföras framgår av de två bilagda exploateringsavtalen mellan Tyresö kommun och Taracaxum AB och ett mellan Tyresö kommun och Fastighets AB Tyrjörn 6.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Ärendet behandlades i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 14 september 2011. Därefter har vissa omarbetningar gjorts i avtalen.

**Ordförandeförslag**

Jag föreslår att Exploateringsavtal Taracaxum AB och Exploateringsavtal Fastighets AB Tyrjörn 6 tillhörande detaljplan för "Bostäder vid Bollmora allé" antas.

Kommunstyrelsens ordförande och samhällsbyggnadschef ges i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

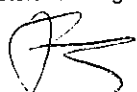
**Yrkande**

Martin Nilsson (S) yrkar med instämmande av Marie Åkesdotter (MP) att det av exploateringsavtalet ska framgå att minst 30% av lokalerna ska upplåtas med hyresrätt (bostäder) och minst 30% som bostadsrätt.

**Beslutsgång**

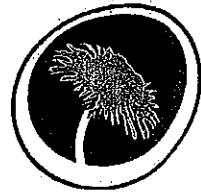
Ordföranden ställer proposition på yrkandet från Martin Nilsson (S) och Marie Åkesdotter (MP) och finner att kommunstyrelsen har avslagit yrkandet.

Kommunstyrelsen har därmed beslutat enligt ordförandeförslaget.



# miljöpartiet de gröna

## Tyresö



Reservation och särskilt yttrande till Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 14 september 2011

§ 79 Antagande av exploateringsavtal tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, samt § 80 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Bollmora allé

Miljöpartiet reserverar oss

mot beslutet att det inte blir blandade upplåtelseformer.

Vi har i tidigare skede tagit upp att flera aspekter inte har belysts eller tagits hänsyn till i tillräcklig grad. Många av dessa kvarstår:

### REMISSINSTANSER

Det är oerhört viktigt att de beslutande får en uppfattning om hur många barn och äldre som beräknas flytta in i området. Genom att skicka detaljplaner på remiss till nämnderna kan olika behov belysas. Detta sker inte i Tyresö, men vi uppmanar kommunen att börja med den rutinen.

### UTFORMNING

Vi skulle vilja se en mer varierad och spännande utformning av byggnaderna. Detta är det första som möter dem som kommer till Tyresö. Vi har tidigare fört blocköverskridande diskussioner om att arkitekturen i Tyresö behöver lyftas. Vi vill också att byggkropparna placeras med större avstånd ifrån varandra, så att det blir mindre insyn och luftigare.

### MILJÖ

#### Dagvatten

Vi ser det som positivt att det planeras ett grönt tak (sedumtak) på parkeringshuset, men skulle gärna se att detta även tillämpades på bostadshuset. Det är snyggt och gynnsamt ur dagvattenperspektiv. Det sägs i detaljplanen att planeringen är positiv när det gäller omhändertagandet av dagvatten. Det kan förvisso vara sant, men med anledning av att det i centrumområdet planeras många nya bostäder måste man se frågan i ett större perspektiv.

#### Buller

Det är mycket problematiskt attockså de här nybyggda bostäderna kommer att bli bullerutsatta och att avsteg från Boverkets riktlinjer om buller görs. Vi uppmanar kommunen att sträva efter att följariiktlinjer och nationella/kommunala mål om att antalet bullerutsatta bostäder ska minskas. Nu görs avsteg i varje plan som Tyresö kommun tar fram. Effekter av buller är ett av våra största folkhälsoproblem, med hjärt- och kärlsjukdomar till följd.

#### Markföroreningar

Det råder fortfarande osäkerhet om nivåerna på markföroreningarna. Vi anser att detta skulle ha klarlagts innan antagandet av detaljplanen.

### Trafik

Förskolan har i samrådet påpekat att det är olyckligt att det planeras parkeringsplatser direkt i anslutning till förskolans lokaler. Vi instämmer i detta påpekande.

### **BRANDRISK**

Fortfarande råder osäkerhet kring arbetet vid en eventuell brand och hur bostäder och trappor ska utformas. Vi önskar att detta skulle vara klarlagt innan antagandet.

### **BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER**

Miljöpartiet har föreslagit att fler hyresrätter byggs i Tyresö. Detta också för att möjliggöra för ungdomar att hitta eget boende i kommunen. Vi ställde oss bakom Socialdemokraternas förslag om minst 30 procent hyresrätter och minst 30 procent bostadsrätter. Vi skulle gärna sett en ännu högre andel hyresrätter.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö



Marie Åkesdotter



## Reservation angående – Antagande av exploateringsavtal tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé

2011-09-14, § 79

Vi har i en reservation när detaljplanen ursprungligen behandlades skrivit att ” I de fina dokumenten uttalar gärna Tyresö kommuns politiska ledning ambitionen att minska boendesegregationen och öka mångfalden i boendevalternativ. När de fina policydokumenten antagits och de mer konkreta besluten ska antas väljer Moderaterna och deras stödpartier alltid att bortse från dessa ambitioner. Nu vill man bygga ännu ett område med bara bostadsrätter.

Vi förespråkar en annan politik där mångfalden gynnas genom olika former av boende. I ett sådant stort område som nu är aktuellt hade det varit rimligt att bygga både hyresrätter och bostadsrätter. Det kravet ville inte majoriteten ställa på byggherren. Därför innebär nu beslutet minskad valmöjlighet och mindre andel hyresrätter.”

Nu bekräftas detta i och med antagande av exploateringsavtalet. Vi yrkade på en fördelning där minst 30 % av beståndet skulle vara hyresrätter respektive bostadsrätter. Det skulle också ha bidragit till en bättre balans på bostadsmarknaden.

På detta sammanträde rapporterades om ökande svårigheter att sälja bostadsrätter samtidigt som bostadskön till hyresrätter bara växer. Nu förstärks denna obalans av moderat ovilja att ställa krav på exploatörer. Deras rätt till maximal vinst överordnas ungdomars möjlighet till ett eget boende. Vi delar inte den synen.

För socialdemokraterna i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Martin Nilsson

§ 79

Dnr 2011 KSM 0085

**Antagande av exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé**

**Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsens beslut:**

1. Kommunfullmäktige antar exploateringsavtalet tillhörande detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé.

**Reservation**

Martin Nilsson för socialdemokraterna i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet

Marie Åkesdotter för MP reserverar sig mot beslutet till förmån för s-gruppens yrkande.

**Beskrivning av ärendet**

Under 2011 har förhandlingar pågått för att nå fram till en överenskommelse rörande exploateringen av fastigheten Järnet 6 som idag ägs av Taracaxum AB.

I förhandlingarna har tre parter deltagit, Tyresö kommun, fastighetsägaren (Taracaxum AB) samt Kvaliténa AB som avser att genomföra bygget av bostäderna. De tre parternas överenskommelse om hur detta projekt ska genomföras framgår av exploateringsavtalet.

Till ärendet hörande handlingar

Tjänsteskrivelse

Exploateringsavtal del av fastigheten Järnet 6

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 6

Bilaga 7

**Ordförandeförslag**

Jag föreslår att miljö- och samhällsbyggandsutskottet förslag till kommunstyrelsens beslut är att kommunfullmäktige antar exploateringsavtalet tillhörande detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé.

**Yrkande**

Martin Nilsson (S) yrkar att det av exploateringsavtalet ska framgå att minst 30 % av lokalerna ska upplåts med hyresrätt (bostäder) och minst 30 % som bostadsrätt.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

**Beslutsgång**

Ordföranden ställer proposition på yrkandet från Martin Nilsson (S) och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har avslagit detsamma.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har därmed beslutat enligt ordförandeförslaget.

\_\_\_\_\_

# miljöpartiet de gröna

## Tyresö



Reservation och särskilt yttrande till Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 14 september 2011

§ 79 Antagande av exploateringsavtal tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, samt § 80 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Bollmora allé

Miljöpartiet reserverar oss

mot beslutet att det inte blir blandade upplåtelseformer.

Vi har i tidigare skede tagit upp att flera aspekter inte har belysts eller tagits hänsyn till i tillräcklig grad. Många av dessa kvarstår:

### REMISSINSTANSER

Det är oerhört viktigt att de beslutande får en uppfattning om hur många barn och äldre som beräknas flytta in i området. Genom att skicka detaljplaner på remiss till nämnderna kan olika behov belysas. Detta sker inte i Tyresö, men vi uppmanar kommunen att börja med den rutinen.

### UTFORMNING

Vi skulle vilja se en mer varierad och spännande utformning av byggnaderna. Detta är det första som möter dem som kommer till Tyresö. Vi har tidigare fört blocköverskridande diskussioner om att arkitekturen i Tyresö behöver lyftas. Vi vill också att byggkropparna placeras med större avstånd ifrån varandra, så att det blir mindre insyn och luftigare.

### MILJÖ

#### Dagvatten

Vi ser det som positivt att det planeras ett grönt tak (sedumtak) på parkeringshuset, men skulle gärna se att detta även tillämpades på bostadshuset. Det är snyggt och gynnsamt ur dagvattenperspektiv. Det sägs i detaljplanen att planeringen är positiv när det gäller omhändertagandet av dagvatten. Det kan förvisso vara sant, men med anledning av att det i centrumområdet planeras många nya bostäder måste man se frågan i ett större perspektiv.

#### Buller

Det är mycket problematiskt attockså de här nybyggda bostäderna kommer att bli bullerutsatta och att avsteg från Boverkets riktlinjer om buller görs. Vi uppmanar kommunen att sträva efter att följariktlinjer och nationella/kommunala mål om att antalet bullerutsatta bostäder ska minskas. Nu görs avsteg i varje plan som Tyresö kommun tar fram. Effekter av buller är ett av våra största folkhälsoproblem, med hjärt- och kärlsjukdomar till följd.

#### Markföroreningar

Det råder fortfarande osäkerhet om nivåerna på markföroreningarna. Vi anser att detta skulle ha klarlagts innan antagandet av detaljplanen.



### Trafik

Förskolan har i samrådet påpekat att det är olyckligt att det planeras parkeringsplatser direkt i anslutning till förskolans lokaler. Vi instämmer i detta påpekande.

### **BRANDRISK**

Fortfarande råder osäkerhet kring arbetet vid en eventuell brand och hur bostäder och trappor ska utformas. Vi önskar att detta skulle vara klarlagt innan antagandet.

### **BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER**

Miljöpartiet har föreslagit att fler hyresrätter byggs i Tyresö. Detta också för att möjliggöra för ungdomar att hitta eget boende i kommunen. Vi ställde oss bakom Socialdemokraternas förslag om minst 30 procent hyresrätter och minst 30 procent bostadsrätter. Vi skulle gärna sett en ännu högre andel hyresrätter.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö



Marie Åkesdotter



Tyresö 2011-09-16  
Martin Nilsson  
Oppositionsråd

## Reservation angående – Antagande av exploateringsavtal tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé

2011-09-14, § 79

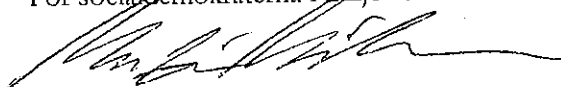
Vi har i en reservation när detaljplanen ursprungligen behandlades skrivit att ” I de fina dokumenten uttalar gärna Tyresö kommuns politiska ledning ambitionen att minska boendesegregationen och öka mångfalden i boendevalternativ. När de fina policydokumenten antagits och de mer konkreta besluten ska antas väljer Moderaterna och deras stödpartier alltid att bortse från dessa ambitioner. Nu vill man bygga ännu ett område med bara bostadsrätter.

Vi förespråkar en annan politik där mångfalden gynnas genom olika former av boende. I ett sådant stort område som nu är aktuellt hade det varit rimligt att bygga både hyresrätter och bostadsrätter. Det kravet ville inte majoriteten ställa på byggherren. Därför innebär nu beslutet minskad valmöjlighet och mindre andel hyresrätter.”

Nu bekräftas detta i och med antagande av exploateringsavtalet. Vi yrkade på en fördelning där minst 30 % av beståndet skulle vara hyresrätter respektive bostadsrätter. Det skulle också ha bidragit till en bättre balans på bostadsmarknaden.

På detta sammanträde rapporterades om ökande svårigheter att sälja bostadsrätter samtidigt som bostadskön till hyresrätter bara växer. Nu förstärks denna obalans av moderat ovilja att ställa krav på exploatörer. Deras rätt till maximal vinst överordnas ungdomars möjlighet till ett eget boende. Vi delar inte den synen.

För socialdemokraterna i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet



Martin Nilsson

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2011-10-11

1 (3)

Martin Larsson, Exploateringsingenjör  
Tel: 08-578 291 25

Diarienummer

2011KSM0085

Till Kommunfullmäktige

## **Antagande av två exploateringsavtal tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunfullmäktige antar två exploateringsavtal tillhörande detaljplan för ”Bostäder vid Bollmora allé”



Anders Lind  
Mark och exploaterings chef



Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef

## Bakgrund

Under 2011 har förhandlingar pågått för att nå fram till en överenskommelse rörande exploateringen av fastigheten Järnet 6 som idag ägs av Taracaxum AB. I förhandlingarna har tre parter deltagit, Tyresö kommun, fastighetsägaren (Taracaxum AB) samt Kvaliténa AB genom ett nybildat bolag, Fastighets AB Tyrjärn 6, som avser att genomföra bygget av bostäderna. De tre parternas överenskommelse om hur detta projekt ska genomföras framgår av de två bilagda exploateringsavtalen, ett mellan Tyresö kommun och Taracaxum AB (bilaga 1) och ett mellan Tyresö kommun och Fastighets AB Tyrjärn 6 (bilaga 2).

## Beskrivning av ärendet

Idag ägs fastigheten Järnet 6 av Taracaxum AB, innan detaljplanen för bostäder vid Bollmora allé antas kommer en avstyckning från denna fastighet att genomföras av den mark som i detaljplanen är avsedd att bebyggas med bostäder, kontor och lokaler avsedda för centrumändamål. Denna mark kommer i samband med avstyckningen att förvärfvas av Fastighets AB Tyrjärn 6 i syfte att genomföra intentionerna i detaljplanen. Inom förrättningen för avstyckningen kommer även 493 kvm mark att föras över från kommunens fastighet Bollmora 1:94, som ersättning för detta får kommunen 924 000 kr i ersättning.

Taracaxum AB kommer att äga kvar den mark som är planlagd för p-hus inom detaljplaneområdet då detta p-hus syftar till att tillgodose parkering för Taracaxums verksamheter i intilliggande lokaler. Den kvartersmark som omger p-huset, "Torget", kommer även den att ägas av Taracaxum.

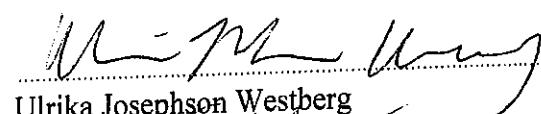
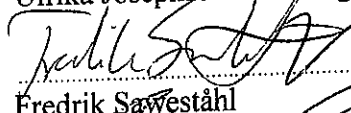
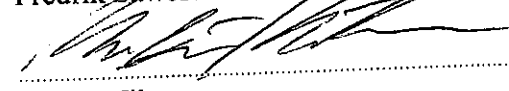
För Tyresö kommun innebär genomförandet av dessa två exploateringsavtal följande:

1. Fastighets AB Tyrjärn 6 ska erlægga ett exploateringsbidrag till kommunen på 25 200 000 kr.
2. Kvaliténa AB ska erlægga anslutningsavgift för anslutning till de kommunala VA-ledningarna.
3. Tyresö kommuns fastighet Bollmora 1:94 och Taracaxums fastighet Järnet 6 ska "Byta" mark. Järnet 6 erhåller 303 kvm av Bollmora 1:94 för att hela p-huset ska inrymmas inom Järnet 6. Bollmora 1:94 erhåller all mark inom Järnet 6 som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Bytet sker utan ersättning.
4. Kommunen ansvarar för att bygga ut samtliga allmänna platser inom detaljplaneområdet.
5. Kommunen ansvarar för att anlägga VA-ledningar i Bollmora gårdsväg och vidare till pumpstationen i korsningen Björkbacksvägen/Dalgränd.
6. Innan exploateringsbidraget kommit kommunen till handa erhåller kommunen pantbrev på motsvarande 25 200 000 kr i fastigheten som enligt detaljplanen ska bebyggas med bostäder, kontor och lokaler för centrumändamål, som säkerhet för kommunens åtaganden.

#### Bilagor


1. Exploateringsavtalet mellan Tyresö kommun och Taracaxum AB
2. Exploateringsavtalet mellan Tyresö kommun och Fastighets AB Tyrjärn

6

Plats och tid	Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset Tisdag 25 oktober 2011, kl. 18:30 – 19:35	
Beslutande	Se bilaga	
Övriga deltagare	Se bilaga	
Utses att justera	Martin Nilsson (S)	
Justeringens plats och tid	Kommunstyrelsens kansli, måndag 31 okt	
Underskrifter	Sekreterare  Ulrika Josephson Westberg Ordförande  Fredrik Sawestahl Justerande  Martin Nilsson	Paragrafer 149 - 164

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Kommunstyrelsen	
Sammanträdesdatum	2011-10-25	
Datum för anslags uppsättande	2011-11-01	Datum för anslags nedlagande 2011-11-22
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens kansli	
Underskrift	 Ulrika Josephson Westberg	

## Närvarolista kommunstyrelsen 2011-10-25

Sammanträdestid: 2011-08-30 kl. 18.30 – 19:35

Justering: Martin Nilsson

### Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X				
Mats Larsson (FP)	-	Thomas Holmberg (FP)			
Martin Nilsson (S)	X				
Anki Svensson (M)	X				
Andreas Jonsson (M)	X				
Dick Bengtsson (M)	X				
Matilda Lundh (M)	X				
Mats Lindblom (FP)	X				
Leif Kennerberg (KD)	X				
Susann Ronström (S)	-	Marita Bertilsson (S)			
Anita Mattsson (S)	X				
Kristjan Vaigur (S)	X				
Marie Åkesdotter (MP)	X				

### Ersättare:

Namn	Närv.		Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	X				
Christer Flodfält (M)	X				
Marianne Kronberg (M)	X				
Martin Johem (M)	X				
Thomas Holmberg (FP)	X				
Margareta Ternstedt (FP)	X				
Henrik Gustavsson (C)	X				
Anna Lund (KD)	X				
Marita Bertilsson (S)	X				
Marie Linder (S)	-				
Sara Albornoz (S)	X				
Peter Bylund (MP)	-				
Elisabet Hedlund (V)	X				

### Tjänstemän:

Bo Renman  
Ulrika Josephson Westberg  
Hillevi Elvhage  
Maj Ingels Fagerlund

Dan Näsman  
Kerstin Hedén  
Karin Hassler § 159

Bertil Eriksson  
Anders Lind  
Anita Brynje

tyresö kommun

