

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-01-13

Sida
1 (3)
Diarienummer
KSM2020-1636

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Exploateringsavtal med TYBO för Granängstorget, kvarter E

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Tyresö bostäder AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal med Tyresö Bostäder AB för detaljplanen Granängstorget, kvarter E. Exploatören ska uppföra 80 lägenheter ovanpå befintligt parkeringshus. Syftet med avtalet 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 Granängstorget, kvarter E parallellt med att en ny detaljplan för området tagits

fram. Detaljplanen möjliggör för ca 80 nya lägenheter i två våningar, ovanpå ett befintligt parkeringshus på två våningar, samt en lokal i bottenvåning mot Granängstorget.

Exploateringsavtalet

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

Exploatörerna ansvarar för all byggnation inom kvartersmark. Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till planområdet. Som ett bidrag till ombyggnationerna erlagger exploatören ett exploateringsbidrag till kommunen om 3 292 200 kronor. Exploateringsbidraget baseras på en ersättning om 900 kr/kvm ljus BTA och en uppskattad area om 3658 kvm ljus BTA. Exploateringsbidraget ska erläggas uppdelat vid två tillfällen. I det fall antalet kvm ljus BTA ökat med mer än 1 % när bygglov erhållits ska Tyresö Bostäder AB erlagga tilläggsköpeskilling motsvarande 900 kr per tillkommande kvm ljus BTA.

Delar av fastigheterna Nyboda 1:12 och Nyboda 1:13 planläggs som allmän plats och ska överföras till kommunens fastighet Bollmora 2:1. Vidare planläggs del av Bollmora 2:1 som kvartersmark och ska föras över till Nyboda 1:13. Samtliga områden överförs utan ersättning. Till exploateringsavtalet biläggs en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som ska utgöra underlag för lantmäteriförrättning.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram och biläggs exploateringsavtalet. 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 genomförandefrågor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats som ska delfinansieras av exploateringsbidraget. Kommunen får också kostnader för fastighetsbildning i samband med inlösen av allmän plats. Fler intilliggande projekt förväntas också bidra med finansiering av utbyggnad av allmän plats. Förslaget till beslut bedöms inte ha några negativa ekonomiska konsekvenser.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har inte genomförts separat för exploateringsavtalet. En enklare prövning av barnets bästa har gjorts i processen för detaljplanen. Ur ett barnperspektiv kan fler bostäder bidra till

ökad trygghet genom ökad närvaro i området. Vägområdet breddas för att inrymma gångbanor och en cykelbana, vilket även bidrar till trygga skolvägar.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att gå vidare med detta utkast på exploateringsavtal. Inför kommunstyrelsens behandling av ärendet kommer bifogat utkast vara färdigställt och undertecknat av Tyresö Bostäder AB.