

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Emelie Malaise
Exploateringsingenjör
08- 578 281 21
emelie.malaise@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-02-04

Sida
1 (3)
Diarienummer
KSM-2019-1102

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige.

1. Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ärendet är återremitterat pga. på utskottet i januari uppkomna frågor. Frågor och svar återfinns i tjänsteskrivelsen för detaljplanen. Bilaga 4, kvalitetsprogrammet har också bytts ut mot en uppdaterad version.

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken mellan Tyresö kommun och ägarna till fastigheten Bävern 2. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat förslag till exploateringsavtal för Bäverbäckens östra område parallellt med att en ny detaljplan för området tagits fram. Detaljplanen möjliggör åtta flerbostadshus samt lokaler för golfverksamhet. Totalt planeras cirka 170 lägenheter uppföras i det nya bostadsområdet. Exploateringsavtalet har undertecknats av de fem ägarna till fastigheten Bävern 2, Bertlin och CO i Handen AB samt de fyra bostadsrättsföreningarna BRF Golfbäcken 1a, 1b, 2a och 2b. Fortsättningsvis kallas ägarna till Bävern 2 gemensamt för exploatörerna.

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelse, 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 erlägger exploatörerna ett exploateringsbidrag till kommunen om totalt 13 284 900 kronor. Exploateringsbidraget baseras på en ersättning om 900 kr/kvm ljus BTA och en uppskattad area om 14 761 kvm ljus BTA. Exploateringsbidraget ska erläggas vid tre olika tillfällen.

Delar av fastigheten Bävern 2 planläggs som allmän plats. Områdena ska överföras till kommunens fastighet och till exploateringsavtalet biläggs därför en överenskommelse om fastighetsreglering som ska utgöra underlag för lantmäteriförrättning. Ett avtalsservitut för dagvattenledning ska också undertecknas av ägarna till Bävern 2 och biläggs exploateringsavtalet. Syftet är att ge rättighet för kommunen att leda dagvatten över fastigheten Bävern 2 till Fnyskdiket. Den gång och cykelväg som passerar golfbanan föreslås få en ny sträckning över golfbanan och vidare över det nya torg som planeras i den västra delen av planområdet.

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.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats, vilket ingår som en del i ett större infrastrukturprojekt vid Bäverbäcken. Del av dessa kostnader finansieras av exploateringsbidraget enligt ovan. Kommunen får också kostnader för fastighetsbildning i samband med inlösen av allmän plats. Som ersättning för det intrång avtalsservitut för dagvattenledning medför på Bävern 2 ska kommunen betala 21 000 kr till fastighetsägarna.

Prövning av barnets bästa

Någon formell prövning av barnens bästa är inte gjord separat för exploateringsavtalet, men finns som bilaga i detaljplaneärendet. Inga barn bor inom planområdet idag, men efter uppförande av ny bostadsbebyggelse kan även barn flytta in och även besöka boende i området. I det nya bostadsområdet inryms lekytor för barn i olika åldrar på gårdar mellan husen. Den gång- och cykeltunnel som planeras under Tyresövägen har valts med syftet att säkerställa trygga skolvägar för de barn som kommer att bo inom området.