

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-11-29

Sida
1 (3)
Diarienummer
KSM 2021-526

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och 5

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige.

1. Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och 5 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef Samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har tagit fram ett förslag till exploateringsavtal avseende fastigheterna Bävern 4 och 5. Inom fastigheterna planeras tre bostadshus med ca 140 lägenheter. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden mellan kommunen och exploatörerna i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatörerna ska enligt avtalet erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen om totalt 7 213 500 kronor för utbyggnad av allmän plats.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret inom kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Bäverbäcken etapp 2, västra. Detaljplanen möjliggör byggnation av tre nya flerbostadshus med totalt ca 140 lägenheter samt en hotell- och konferensanläggning.

Parallellt med planarbetet har ett förslag till exploateringsavtal tagits fram och undertecknats av fastighetsägarna till Bävern 4 och 5 samt av byggaktören Magnolia. Magnolia har för avsikt att förvärva fastigheterna och lägga samman dem när detaljplanen vunnit laga kraft. Fortsättningsvis benämns fastighetsägarna och byggaktören gemensamt exploatörerna.

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden mellan kommunen och exploatörerna 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 om totalt 7 213 500 kronor till kommunen.

Delar av fastigheterna Bävern 4 och 5 planläggs som allmän plats. En överenskommelse om fastighetsreglering tecknas som underlag för lantmäteriförrättning med syftet att lösa in markområdena.

Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet syftar till att säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation i projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet ingår som en del i projekt Tyresövägen, vars finansiering beslutades i Kommunfullmäktige 21 oktober 2021. Avsikten är att exploateringsbidragen från de tre planerade delområdena inom Bäverbäcken (etapp 1-3) ska finansiera Bäverbäcksvägen samt bidra till kostnaderna för gång-och cykeltunnel och passage över Tyresövägen.

Kommunen kommer också, inom ramen för projekt Tyresövägen, bygga ut VA- anläggningar till de nya bostäderna, vilket medför kostnader men också intäkter från anslutningsavgifter.

Prövning av barnets bästa

Någon formell prövning av barnets bästa är inte gjord separat för exploateringsavtalet, men finns som bilaga i detaljplaneärendet. Inga barn bor

inom planområdet idag, men efter uppförande av bostadsbebyggelsen kan även barn komma att flytta in i området. Barns behov av utemiljöer tillgodoses genom att gårdar för lek och samvaro anläggs mellan bostadshusen. Möjligheten för barn att cykla eller gå till skolan på ett säkert sätt tillgodoses genom att gångbanor anläggs längs med Bäverbäcksvägen samt en ny gång- och cykeltunnel under Tyresövägen.

Bilagor

1. Exploateringsavtal för bostäder inom Bävorn 4 och 5 med tillhörande bilagor 1-7.