

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Viktor Bjelvenfeldt
Exploateringsingenjör/konsult
08-578 299 37/072-142 21 79
Viktor.bjelvenfeldt@structor.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-07-07

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM2022-281.068

Mottagare
Kommunstyrelsen

Avtal om överlåtelse av mark och exploatering med Bergsundet Wättinge AB för Wättingebacken etapp 2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Avtal om överlåtelse av mark och exploatering mellan Tyresö kommun och Bergsundet Wättinge AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

I kommunstyrelsen 2022-06-07 § 115 återremitterades ärendet för Wättingebacken etapp 2. Återremissen är besvarad i ett eget ärende och inga ändringar är gjorda i underlaget för detta ärende.

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal med Bergsundet Wättinge AB för detaljplanen Wättingebacken etapp 2. Exploatören ska strax norr om Tyresö gymnasium uppföra 70-100 hyresrättslägenheter i sex våningar samt en förskola med plats för ca 110-120 stycken barn. Byggnaden ska uppföras med trästomme. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelser, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat förslag till exploateringsavtal för Wättingebacken etapp 2 parallellt med att en ny detaljplan för området tagits fram. Detaljplanen möjliggör för ca 70-100 nya lägenheter i sex våningar samt en förskola med sex avdelningar för ca 110-120 barn. Byggnadens ska uppföras med trästomme.

Avtalet

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

Exploatorerna ansvarar för all byggnation inom kvartersmark. Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till planområdet. I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning som bidrag till kommunens utbyggnad av allmän plats. Köpeskillingen baseras på en ett pris per kvm ljus BTA om 3300 kr/kvm för bostäder och 2250 kr/kvm för förskolan. Dessa priser ska räknas upp med KPI från mars 2019 fram till tidpunkten för överlåtelsen, det vill säga i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Den preliminära köpeskillingen baserat på en bedömd byggrätt om totalt 7590 kvm ljus BTA i prisläge mars 2019 utgör totalt 23 682 000 kr.

Delar av de kommunägda fastigheterna Näsby 4:1367 och Näsby 4:1469 samt Bollmora 2:1 planläggs som kvartersmark och ska överlåtas till exploatören som tre fastigheter varav två för bostadsändamål och en för förskola. Den mark som avser allmän plats är redan i kommunal ägo. Ett förslag till köpeavtal biläggs avtalet om överlåtelse av mark och exploatering och avser kvartersmarken till exploatören. Kommunen ombesörjer och bekostar fastighetsbildning avseende tre fastigheter enligt ovan.

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 genomförande frågor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats. Samtliga avtal kopplade till genomförandet av detaljplanen för Wättinge etapp 2 är del i hela paraplyprojektet för Wättinge och Granängstorget. Utbyggnad av allmän infrastruktur inom paraplyprojektet ska finansieras genom avgifter och taxor men även markförsäljning och

exploateringsbidrag. Samtliga delprojekt inom paraplyprojektet förväntas byggas ut under många år framöver och kostnadsbilden beror till del av hur lösningen för kommande kvarter ser ut.

I avtalet förbinder sig exploatören att erlægga anslutningsavgift för sopsug motsvarande 285 kr/kvm ljus BTA exkl. moms. Denna summa ska räknas upp med entreprenad index (131) med basmånad oktober 2021 fram till slutbesiktning av kvartersnätet.

Avtalet reglerar också vite avseende fullföljande av kvalitetsprogrammet. Exploatören förbinder sig att lämna säkerhet på vitesbeloppets maximala storlek på anvisat kommunkonto.

Kommunen ombesörjer och bekostar fastighetsbildning avseende tre fastigheter som följer kvartersmarkens avgränsningar i detaljplanen. Eventuella övriga förrättningsåtgärder bekostas av exploatören.

Förslaget till beslut bedöms inte ha några negativa ekonomiska konsekvenser.

Prövning av barnets bästa

Någon formell prövning av barnets bästa är inte gjord separat för exploateringsavtalet. En enklare prövning av barnets bästa har gjorts i processen för framtagandet av detaljplanen.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att gå vidare med detta utkast till avtal om överlåtelse av mark och exploatering. Inför kommunstyrelsens behandling av ärendet kommer bifogat utkast vara färdigställt och undertecknat av Bergsundet Wättinge AB.

Bilagor

Bilaga 1- Plankarta

Bilaga 2- Köpeavtal

Bilaga 3- Fastighetskarta

Bilaga 4- Definition ljus BTA

Bilaga 5- Kvalitetsprogram

Bilaga 6- Dagvattenutredning

Bilaga 7- Preliminär tidplan

Bilaga 8- Inmättningsanvisningar

Bilaga 9a- Föreskrifter stationär sopsug kvartersnät

Bilaga 9b- Kommunbilaga Tyresö kommun