

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Lewén
Exploateringsingenjör
08-57829124
anna.lewen@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-07-06

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM-2021-1169-251

Mottagare
Kommunstyrelsen

Marköverlåtelseavtal för bostäder vid Amaryllis, Sveafastigheter Bollmoravägen AB

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Marköverlåtelseavtal för bostäder vid Amaryllis mellan Tyresö kommun och Sveafastigheter Bollmoravägen 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

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till marköverlåtelseavtal med Sveafastigheter Bollmoravägen AB för genomförande av framtagna detaljplan för Bostäder vid Amaryllis. Detaljplanen föreslås för antagande samtidigt som avtalet föreslås för godkännande och investeringsmedel för utbyggnaden av allmän plats föreslås tilldelas, dessa behandlas i tre separata ärenden. Exploatören ska strax väster om Tyresö Centrum uppföra fyra flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 178 lägenheter med olika upplåtelseform. Byggnaderna ska uppföras med varierande fasadmateriäl, färgsättning och takutformning. Kommunen ska rusta upp den allmänna parken norr om bostadsbebyggelsen och anlägga en ny lokalgata parallellt med

Bollmoravägen. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplade till genomförandet av den framtagna detaljplanen för området.

Återremiss

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut om att anta detaljplan och godkänna marköverlåtelseavtal för bostäder vid Amaryllis återremitterades i kommunfullmäktige den 21 juni 2022 § 56 för komplettering av handlingarna med följande:

1. En inventering av fladdermöss under rätt tid på året för att säkerställa att detaljplanen inte strider mot artskyddförordningen.
2. En komplettering av dagvattenutredningen med lösningar som ska klara 100-års regn.

Återremissen besvaras i parallellt med detta avtalsärende återupptaget detaljplaneärende. Samtliga handlingar i avtalsärendet är oförändrade.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till marköverlåtelseavtal för bostäder vid Amaryllis parallellt med att en ny detaljplan för området har tagits fram. Detaljplanen möjliggör för ca 178 nya lägenheter i tre-fem våningar med olika upplåtelseform och byggnation av en större förskola Teddybjörnen från 70 till ca 160 förskoleplatser. Bostadsbebyggelsen ska uppföras med varierande fasadmaterial, färgsättning och takutformning. Anslutande allmänt parkområde ska rustas upp och en ny lokalgata med gångbana ska anläggas.

Avtalet

Syftet med marköverlåtelseavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden mellan kommunen och exploatören i samband med genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark för bostäder och kommunen ansvarar för förskolan Teddybjörnens utbyggnad. Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till planområdet. I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning och ersättning för ledningsförläggningar som bidrag till kommunens utbyggnad av allmän plats. Köpeskillingen baseras på ett pris per kvm ljus BTA om 5250 kr/kvm för bostäder med hyresrätt och 6250 kr/kvm för bostäder med bostadsrätt. Dessa priser ska räknas upp med index för respektive upplåtelseform från november 2021 fram till tidpunkten för överlåtelsen, det vill säga när fastighetsbildningen vinner laga kraft och exploatören tillträder. Den preliminära köpeskillingen baserad på en bedömd

byggrätt om totalt 15 066 kvm ljus BTA, varav 10 741 kvm avser hyresrätter och 4 325 kvm avser bostadsrätter, utgör totalt 83 421 500 kr i prisläge november 2021.

Delar av de kommunägda fastigheterna Kumla 3:1264 och Kumla 3:1259 planläggs som kvartersmark för bostäder och ska överlätas till exploatören som fastigheter för bostadsändamål. Den mark som avser allmän plats är redan i kommunal ägo. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar fastighetsbildning avseende bostadsfastigheter enligt ovan.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram och biläggs marköverlåtelseavtalet. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation inom kvartersmark och allmän platsmark. I avtalet regleras vidare frågor om parkering och mobilitet, tillgänglighet, dagvattenhantering, ledningar, artskydd, sophantering, viten och andra genomförande frågor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats. Parallellt med detta förslag till beslut om godkännande avtalet, föreslås beslut om tilldelning av investeringsmedel för utbyggnad av allmän plats i ett separat ärende. Utbyggnaden av allmän plats ska i förlängningen finansieras genom markförsäljningen, samt avgifter och taxor för bygglov och vatten och avlopp.

Avtalet reglerar vite avseende fullföljande av kvalitetsprogrammet. Exploatören förbinder sig att som säkerhet för avtalets rätta fullföljande överlämna en bankgaranti för vitesbeloppet om 2 400 000 kr i samband med detaljplanens antagande.

Exploatören bekostar fastighetsbildning avseende bostadsfastigheter som följer avgränsningar i detaljplanen, samt gemensamhetsanläggning för parkering och ledningsrättsupplåtelse för befintliga ledningar.

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 marköverlåtelseavtalet. 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 marköverlåtelseavtal. Inför kommunstyrelsens behandling av ärendet kommer bifogat utkast att vara färdigställt och undertecknat av Sveafastigheter Bollmoravägen AB.

Bilagor

Bilaga 1- Förslag till detaljplan

Bilaga 2- Karta över Exploateringsområdet

Bilaga 3- Marköverföringskarta

Bilaga 4- Definition av ljus BTA

Bilaga 5- Kvalitetsprogram

Bilaga 6- Grön resplan

Bilaga 7- Dagvattenutredning

Bilaga 8- Bullerutredning

Bilaga 9- Anvisningar för inmätning