

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Emelie Malaise  
Projektledare  
08-578 281 21  
[emelie.malaise@tyreso.se](mailto:emelie.malaise@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2023-10-17

**Sida**  
1 (4)  
**Diarienummer**  
KSM-2023-1051

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## Markanvisningsavtal avseende del av kvarter 13 och 15 inom Norra Tyresö centrum

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

1. Förslag till markanvisningsavtal mellan Tyresö kommun och S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Johan Bergman  
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har tagit fram ett förslag till markanvisningsavtal för del av de kommunägda fastigheterna Bollmora 2:1, Forellen 15 och Bollmora 1:94. Avtalet ger exploatören S1F Stenbiten förvaltning AB som äger intilliggande mark rätt att ensam förhandla med kommunen om förvärv och exploatering av markområdena utifrån de villkor som anges i avtalet. Syftet med avtalet är att klargöra förutsättningarna för fortsatt arbete med blivande kvarter 13 och 15 inom Norra Tyresö centrum.

## Beskrivning av ärendet

Inom Norra Tyresö centrum pågår en etappvis planering och utbyggnad av nya bostäder, kontor, service och infrastruktur. Etapp 3 är belägen i den nordöstra delen av området och omfattar infrastruktur samt flera planerade kvarter. En detaljplan för NTC etapp 3 kvarter 11 och infrastruktur vann laga kraft 2022 och ombyggnation av Simgatan pågår. Den detaljplan som omfattar kvarter 13 och 15 var på samråd under 2016.



Figur 1 Illustrationsplan, kvarter 13- 15

S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB (exploatören) äger fastigheten Stenbiten 1 och kommunen äger fastigheterna Bollmora 2:1, Forellen 15 och Bollmora 1:94, som utgör delar av de planerade kvartererna 13 och 15. Kommunens avsikt är att överlåta de aktuella områdena i samband med att en ny detaljplan för kvartererna vinner laga kraft.



Figur 2 Markanvisningsområdena markerade med grön färg.

För att klargöra förutsättningarna för fortsatt arbete och parternas gemensamma avsikt gällande markområdena har ett förslag till markanvisningsavtal tagits fram, som undertecknats av exploatören.

Överenskommen köpeskilling för marken beror på ändamål och storlek av byggrätten som beslutas först i samband med antagande av ny detaljplan för kvarteren. Följande överenskomna försäljningspriser med värdetidpunkt juni 2023 anges i markanvisningsavtalet:

3. Bostäder (bostadsrätt): 7300 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA
4. Kommersiella lokaler: 3500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA

I köpeskillingen ingår ersättning för utbyggnad av allmän plats. För den del av byggrätten som ligger inom privatägd mark kommer ett exploateringsbidrag att tas ut. I avtalet regleras också att exploatören ska stå för utrednings- och

projekteringskostnader, plankostnader, VA-avgift samt avgift för anslutning till sopsug.

Förslaget till beslut innebär möjliga framtida intäkter för kommunen från köpeskilling för marken vid en framtida överlåtelse, exploateringsbidrag och avgifter. Förslaget bedöms inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser.

### **Prövning av barnets bästa**

Någon formell prövning av barnens bästa är inte gjord inom ramen för detta ärende då barn inte bedöms påverkas av avtalet.

### **Förvaltningens ställningstagande**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att förslaget till markanvisningsavtal godkänns.

### **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal inklusive bilagor 1-2