

karolina.hedman@tyreso.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB för del av Granängstorget kvarter C

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

- Informationen noteras.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Heimstaden A Lägenheter AB godkänns.
2. Kommundirektören och Kommunstyrelsens ordförande får i uppgift att underteckna exploateringsavtal och övriga eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Åsa Bergström
Förvaltningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB för del av detaljplanen Granängstorget, kvarter C. Inom detaljplanen finns två exploatörer. Den andra exploatören tecknar ett separat genomförandeavtal. Heimstaden A Lägenheter AB ska uppföra 55 lägenheter, två stycken bokaler samt eventuellt en lokal i flerbostadshus om 6 våningar. Syftet med avtalet är att reglera

marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat förslag till exploateringsavtal för del av Granängstorget, kvarter C parallellt med att en ny detaljplan för området tagits fram. Aktuell del av detaljplanen möjliggör för ca 55 nya lägenheter i 6 våningar, två stycken bokaler i bottenvåningen som vetter mot Granängsringen och Granängstorget samt eventuellt en lokal i garageplan med entré mot Granbacksvägen i norr.

Exploateringsavtalet

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

Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark inom sina fastigheter Nyboda 1:20 och Nyboda 1:17. Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till planområdet. Som ett bidrag till ombyggnationerna erlägger exploatörerna ett exploateringsbidrag om totalt 3 150 000 kr till kommunen. I det fall antalet kvm ljus bruttoarea (BTA) ökat med mer än 50 kvm i godkända bygglovhandlingar ska exploatören erlägga ett tillägg till exploateringsbidraget för hela ytan överstigande nuvarande beräkningar. Exploateringsbidraget erläggs jämt fördelat vid fyra tillfällen under ett års tid, med start i samband med att utbyggnaden av allmän plats påbörjas. Vid varje tillfälle erläggs 25 % av exploateringsbidraget. Eventuellt tillägg till exploateringsbidraget erläggs i samband med godkända bygglovhandlingar.

Delar av fastigheterna Nyboda 1:20 och Nyboda 1:17 planläggs som allmän plats och ska överföras till kommunens fastighet Bollmora 2:1. En överenskommelse om fastighetsreglering tecknas som underlag för lantmäteriförrättning med syftet att lösa in markområdena. Samtliga områden överförs utan ersättning

I avtalet regleras kostnadsfördelning för flytt av tryckstegeringstation.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram och bilägs exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark och allmän platsmark. Inför exploatörens inlämnande av bygglovhandlingar ska exploatören betala in ett belopp om 560 000 kr som säkerhet för fullgörandet av exploateringsavtalet och dess kvalitetsprogram. Denna säkerhet återbetalas

efter att samtliga åtaganden i exploateringsavtal och kvalitetsprogram godkänts av kommunen.

I avtalet regleras vidare frågor om parkering, sophantering, viten och andra genomförandefrågor.

Exploateringsavtalet kommer att undertecknas av Exploatören inför ordförandeberedningen.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga avtal kopplade till genomförandet av detaljplanen för Granängstorget Kvarter C är del i hela utvecklingen av området runt Granängstorget.

Utvecklingen av Granängstorget och utbyggnad av allmän infrastruktur kring Granängstorget ska finansieras genom avgifter och taxor men även markförsäljning och exploateringsbidrag.

Inom projektet för Granängstorget Kv C får kommunen kostnader för utbyggnad av allmän plats samt lantmäterikostnader för fastighetsbildning i samband med avstyckning och fastighetsreglering. Dessa kostnader finansieras genom exploateringsbidrag, avgifter och taxor, men även från del av köpeskilling från den andra aktören i kvarteret. Projektet för Granängstorget Kv C förväntas gå med plusresultat.

Hela utvecklingen av området runt Granängstorget, som Granängstorget Kv C är en del av, förväntas ge ett minusresultat.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har inte genomförts separat för exploateringsavtalet. En enklare prövning av barnets bästa har gjorts i processen för framtagandet av detaljplanen (KSM2021-1201). I området finns gator och en yta för bilparkering. Övrig mark är kuperad och bjuder inte in till lek. Ny bostadsbebyggelse får en upphöjd innergård som nyttjas av boende. Bostäderna kan bidra till ökad trygghet och närvaro till området.

Närmast kvarteret i väster breddas gatuområdet för att ge plats åt en gång- och cykelbana. På den södra sidan ordnas en mindre torgyta tillsammans med en trappa/ramp som gör att det finns alternativa gångvägar att ta. Den nya utformningen av gatuområdet bidrar till utvecklingen av trygga skolvägar.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att exploateringsavtalet godkänns och undertecknas av kommunstyrelsens ordförande och av kommundirektören.

Handlingar som ingår i beslutet

Exploateringsavtal, Granängstorget kvarter C

Bilaga 1 Förslag till ny detaljplan för Granängstorget kvarter C

Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning

Bilaga 3 Kvalitetsprogram

Bilaga 4 Definition ljus BTA

Bilaga 5 Trafikbullerutredning

Bilaga 6 Inmättningsanvisningar

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen.