

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal och detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 och anta detaljplaneförslaget för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen

### **Sammanfattning**

Planenheten och exploateringsenheten har tillsammans utrett förutsättningarna för att del av planområdet i Tollareängen upplåts med hyresrätt.

Utredningen som gjorts föranleder inga förändringar av förslag till detaljplanen eller exploateringsavtal.

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade den 16 november 2015, § 283 och § 284, med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen att återremittera ärendet enligt följande:

- Arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på den för närvarande kommunalt ägda marken

## Utredning med anledning av beslutet om återremiss

I detaljplan kan inte upplåtelseform regleras. Planförslagets bestämmelser och utformning påverkas således inte av yrkandet om återremiss.

Ursprungligen när projektet initierades skulle endast exploatörens mark, fastigheten Tollare 2:2, bebyggas med flerbostadshus och småhus i enlighet med planprogrammet för Tollare. Diskussion med exploatören om upplåtelseformer skedde i ett tidigt stadiet och kommunen framförde önskemål om hyresrätter. Eftersom kommunen inte kan ställa krav på hyresrätter när exploatören äger marken så blev resultatet att inga hyresrätter planerades i området.

Vid placeringen av bebyggelsen i området var det från början naturligt att placera flerbostadshusen i ett centralt läge i anslutning till Sockenvägen, för att få en bättre stadskaraktär och därmed minska Sockenvägens landsvägskaraktär. Det centrala läget i närhet av busshållplatser och Johannes Petriskolan med sporthall är ytterligare skäl till flerbostadshusens placering. Småhusen planerades på ången norr om flerbostadshusen och i den skogsklädda sluttningen i fastighetens västra del.

Parallellt med planarbetet pågick arbetet med att bilda Tollare naturreservat. För att kunna utöka naturmarken och erhålla ett större sammanhängande naturreservatsområde studerades möjligheten av att flytta delar av den västliga småhusbebyggelsen i Tollareängen genom ett markbyte med en mindre del av kommunens fastighet, Tollare 2:2. Föreliggande planförslag har utarbetats efter dessa förutsättningar.

Den kommunalt ägda marken inom exploateringsområdet bedöms sammantaget kunna omfatta cirka 25 bostadsenheter. Om det ska byggas hyresrätter, så bör hyresrättsbeståndet omfatta åtminstone ca 40-50 lägenheter för att det ska vara effektivt att förvalta som ett enskilt bestånd. Med hänsyn till redan avtalade kostnader och åtaganden i projektet bedöms det inte heller ekonomiskt möjligt att medge hyresrätter inom en mindre del av området. Försvårande omständigheter är även de fastighetsrättsliga frågorna som fördelning och kostnader för nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut samt skötsel och underhåll av dessa. Exploateringsavtal och marköverlåtelser bygger på dessa förutsättningar.

Exploateringsenheten

Planenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef