

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig
Enhetschef mark- och exploatering
08-5782 93 11
amalia.tjarnstig@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-01-25

1 (4)

Diarienummer
KSM 2016-2144

Kommunstyrelsen

Yttrande till MMD gällande ersättning vid fastighetsreglering berörande Forellen 17

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut till kommunstyrelsen

- Kommunstyrelsen godkänner yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr F5651-18
- Kommunstyrelsen ger både stadsbyggnadschefen och enhetschef exploatering fullmakt att föra kommunens talan i mål nr F5651-18

Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Amalia Tjärnstig
Enhetschef exploatering

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen (MMD) har förelagt kommunen att yttra sig i ärende F5651-18 gällande ersättning vid fastighetsreglering berörande Forellen 17 som är en centrumfastighet som ägs av Tyresö Köpcentrum AB (Skandia fastigheter). Kommunen har för att genomföra detaljplanen för Norra Tyresö

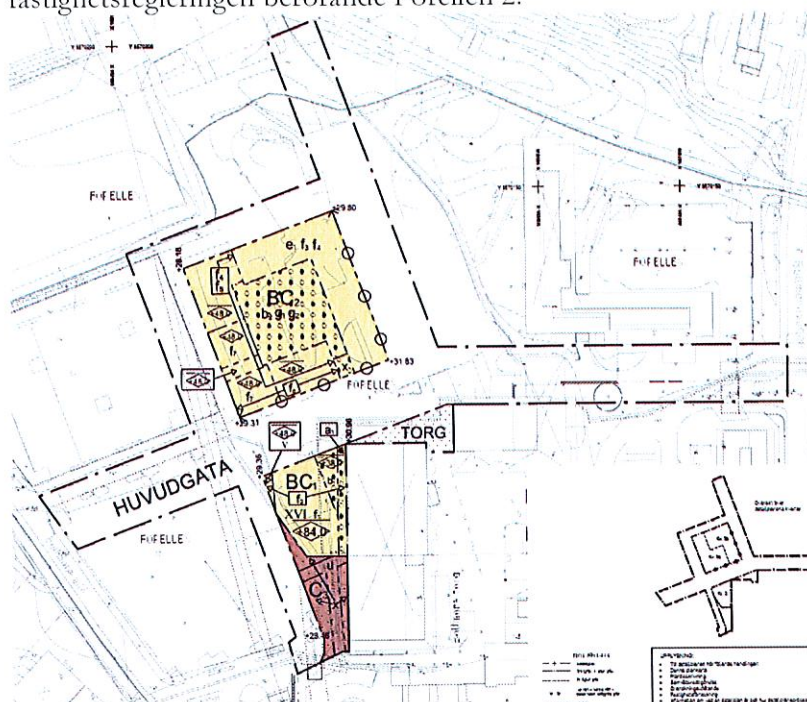


Centrum etapp 1 ansökt om fastighetsreglering för den mark som utgör huvudgata. Lantmäteriet tog ersättningsbeslut i augusti 2018, vilket Tyresö Köpcentrum AB nu överklagat till MMD.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för Norra Tyresö Centrum Etapp 1 vann laga kraft 20 mars 2016. Detaljplanen möjliggör byggnation av ca 215 nya lägenheter och lokaler för kommersiella ändamål i två kvarter i Norra Tyresö Centrum. Bostäderna är under uppförande i regi av Botrygg, Småa och Riksbyggen. Planen lägger fast kvarterstrukturen med nya huvudgator, vilka delvis kommer färdigställas under 2019.

För att genomföra detaljplanen behöver kommunen köpa den mark som är planlagd som allmän platsmark (huvudgata), se figur 1. Kommunen har därför fört diskussioner med fastighetsägarna till Forellen 17 (Skandia fastigheter/ Tyresö Köpcentrum AB) och Forellen 2 (Hemsö Vårdfastigheter AB) i syfte att nå en överenskommelse om fastighetsreglering. Kommunen och Hemsö har träffat en överenskommelse under våren 2018 som ligger till grund för fastighetsregleringen berörande Forellen 2.



Figur 1. Plankarta

Kommunen ansökte om fastighetsreglering hos lantmäteriet 22 december 2016 för att de skulle påbörja sin handläggning. I december 2017 yrkar kommunen på förtida tillträde för att lantmäteriet med stöd av fastighetsbildningslagen och plan- och bygglagen tvångsvis ska ta beslut om fastighetsreglering då kommunen är huvudman över allmän plats. Skandia Fastigheter och kommunen för parallellt med lantmäteriets process en förhandling för att försöka nå en överenskommelse.

Då parterna trots flera års förhandlande inte nått en överenskommelse (pga olika syn på markanvändningen samt ersättningsnivån) beslutade lantmäteriet om fastighetsreglering och förtida tillträde i april 2018. Kommunens entreprenad kunde då påbörja produktionen av Regnbågsgatan. Lantmäteriet beslutar också om förskott på ersättningen på 14 375 000 kr för den mark som regleras från Forellen 17 (centrumfastighet) till Bollmora 2:1 (kommunens gata- och parkfastighet), se figur 2. I augusti 2018 tar lantmäteriet beslut om ersättning och avslutande av förrättningen. Ersättningen bestäms av lantmäteriet till 21 562 500 kr, vilket Skandia Fastigheter överklagar till Mark- och miljödomstolen (MMD). MMD har förelagt kommunen att yttra sig över innehållet i Skandias överklagande.



Figur 2. Rosa markering visar den mark som regleras från Forellen 17 till Bollmora 2:1.

Skandia Fastigheters överklagande av ersättningsbeslutet innehåller två delar; dels ersättning för markvärdesförminskning av Forellen 17 pga den mark som övergår till kommunen om 30 487 500 kr (baserat på 170 000 kr/parkeringsplats och 143 st parkeringsplatser) samt dels skada om 75 000 000 kr som Tyresö Köpcentrum får pga parkeringsplatsförlust och därmed omsättningsminskning. Kommunens ställningstagande i sitt yttrande är att lantmäteriets ersättningsgrund ska stå fast. Yttrandet argumenterar också för att någon ersättning för omsättningsminskning ej ska utgå bland annat för att det finns ett parkeringsplats överskott och att belägningsgraden på parkeringsplatser inte är så hög att inlösen av parkeringsplatser påverkar omsättningen.