

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig
08-5782 93 11
amalia.tjarnstig@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-08-09

1 (2)

Diarienummer
KSM 2018-705
Kommunfullmäktige

**Godkännande av avtal avseende överlåtelse av
mark och exploatering inom projekt Apelvägen
med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam
nr 34 Bostadsrättsförening och Wallenstam
Fastigheter 140 AB**

**Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Kommunstyrelsen
för beslut i kommunfullmäktige**

1. Avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering för bostäder och vårdboende vid Apelvägen med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening och Wallenstam Fastigheter 140 AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

**Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut till
kommunstyrelsen**

1. Kommunstyrelsen bemyndigar chefen för stadsbyggnadsförvaltningen att teckna erforderliga köpeavtal med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening respektive Wallenstam Fastigheter 140 AB i enlighet med godkänt avtal i fullmäktige

Stadsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsförvaltningen


Amalia Tjärnstig
Enhetschef exploatering

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till avtal för bostäder och vårdboende vid Apelvägen till tre olika bolag i Wallenstamkoncernen. I avtalet regleras villkor för försäljning av tre områden, som utgör delar av fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:787 samt 1:544 vid Prästgårdsvägen och Apelvägen, ska ske till Wallenstam Fastigheter 114 AB (hyresrätt), Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening (bostadsrätt) respektive Wallenstam Fastigheter 140 AB (vårdboende). I avtalet regleras även kostnads- och ansvarsförhållanden samt genomförandefrågor. Bolagen förbinder sig att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med till avtalet bifogat kvalitetsprogram.

Beskrivning av ärendet

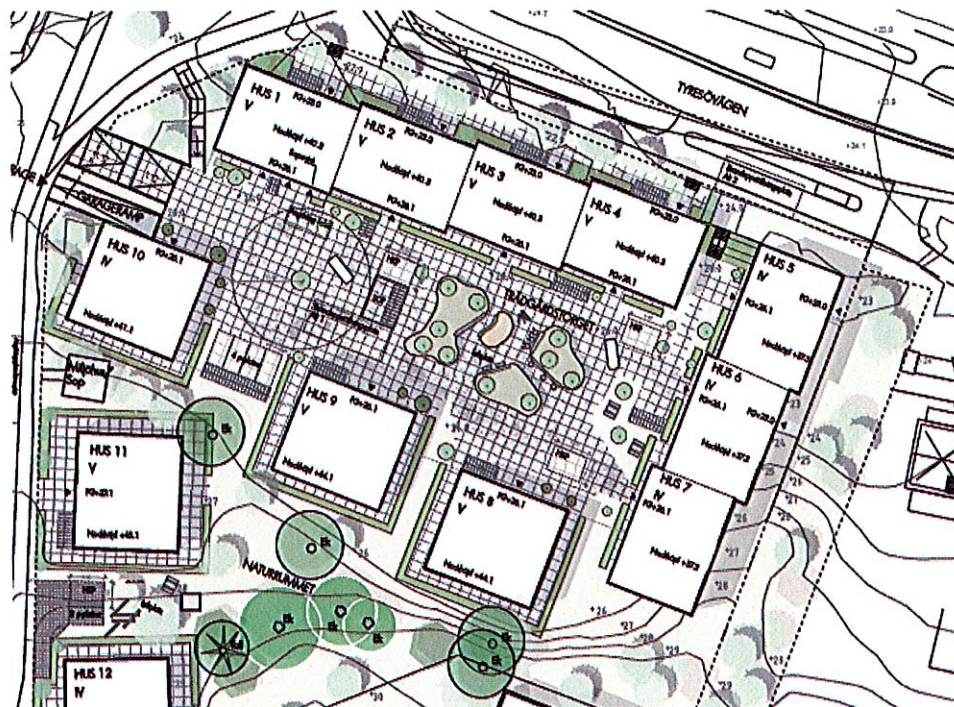
En detaljplan vid Apelvägen i Tyresö strand har upprättats och förväntas antas i kommunfullmäktige i september 2018. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering.

För att genomföra den norra delen av detaljplanen har ett förslag till avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering upprättats med tre bolag inom Wallenstamkoncernen; Wallenstam Fastigheter 114 AB (hyresrätt), Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening (bostadsrätt) respektive Wallenstam Fastigheter 140 AB (vårdboende). I avtalet regleras att köpeavtal ska tecknas mellan kommunen och de tre bolagen för försäljning av tre olika lotter. Försäljningarna berör kommunens fastigheter Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:787 samt 1:544. Exploatören ska enligt avtalet uppföra ca 121 hyreslägenheter, ca 620 kvm lokaler och ca 49 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus samt 60 platser för vårdboende. Köpeskillingen uppgår preliminärt till 50 618 400 kronor inklusive gatukostnad. Köpeskillingen är beräknat efter 6 500 kr ljus BTA för bostadsrätt (3 265 kvm) och efter 2 200 kr per m² ljus BTA för hyresrätt och lokaler (9 100 kvm), lokaler (620 kvm) och vårdboende (4 245 kvm). Värdebidraget är januari 2016.

I förslaget till avtal avseende marköverlåtelser och exploatering regleras även ansvarsförhållanden, ekonomiska åtaganden samt genomförandefrågor. Till avtalet finns ett kvalitetsprogram bilagt. Detta reglerar utformningen av projektet och beskriver bland annat materialval och utemiljö. Bolagen förbinder sig genom avtalet att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med det bifogade kvalitetsprogrammet.

Ärendet var upp i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 14 maj 2018 men återremitterades för att detaljplanens byggrätter skulle ses över samt att de ekonomiska konsekvenserna av en kommande ändring skulle redovisas.

Detaljplanen och bebyggelseförslaget har i denna del justerats genom att en våning har tagits bort i hus 6 och 7 mot Pärön- och plommongränd.



Denna justering innebär en minskning av köpeskillingen med 508 000 kronor. Varför köpeskillingen och BTA inte minskat i avtalet sedan utkastversionen som fanns till MSU i maj är pga. en omräkning av BTA i suterrängytorna. Avtalet innehåller villkor som innebär att köpeskillingen kan komma att justeras uppåt om antalet BTA skulle förändras inför bygglovsskedet då projekteringen kommit länge och noggrannare BTA-beräkningar kan göras.