

§ 188

Dnr KSM 2016-2144-264

UTDRAG

Förlikningsavtal med Skandia fastighet

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Förlikningsavtal mellan Tyresö kommun, Tyresö Köpcentrum och Tyresöhandel godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och erforderliga handlingar.

Anki Svensson (M), Dick Bengtson (M), Peter Freij (M), Ulrica Riis-Pedersen (C), Anna Lund (KD) och Per Carlberg (SD) deltar inte i beslut.

Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har med Tyresö köpcentrum och Tyresöhandel tre pågående tvister i olika instanser. Parterna är inom ramen för tvisterna oeniga om fastighetsrättsliga frågor, till exempel ersättning för mark till Tyresö köpcentrum för att kommunen ska kunna bygga nya Regnbågsgatan. För att lösa tvisterna har parterna fört förlikningsdiskussioner under en lång tid och nu finns ett förslag till förlikningsavtal framtaget som behöver godkännas av kommunfullmäktige.

Ordförandeförslag


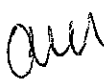

Ordförande Anita Mattsson (S) föreslår att förlikningsavtal mellan Tyresö kommun, Tyresö Köpcentrum och Tyresöhandel godkänns samt att kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och erforderliga handlingar.

Yrkande

Inger Gemicioglu (V), Marie Åkesdotter (MP), Anders Linder (S) och Mats Lindblom (L) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	---

Bilagor

Tjänsteskrivelse Förlikningsavtal med Skandia fastighet.pdf

Förlikningsavtal SLUTLIG 191022.pdf

Förlikningsavtal 191022 Bilaga 1 (003).pdf

Förlikningsavtal 191022 Bilaga 2.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

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

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-10-17

1 (3)

Diarienummer
2016KSM2144

Kommunfullmäktige

Förlikningsavtal med Skandia fastighet

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Förlikningsavtal mellan Tyresö kommun, Tyresö Köpcentrum och Tyresöhandel godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och erforderliga handlingar.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Tyresö kommun har med Tyresö köpcentrum och Tyresöhandel tre pågående tvister i olika instanser. Parterna är inom ramen för tvisterna oeniga om

fastighetsrättsliga frågor, t ex ersättning för mark till Tyresö köpcentrum för att kommunen ska kunna bygga nya Regnbågsgatan. För att lösa tvisterna har parterna fört förlikningsdiskussioner under en lång tid och nu finns ett förslag till förlikningsavtal framtaget som behöver godkännas av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Tyresö köpcentrum och Tyresöhandel äger de två bolag som utgör centrumanläggningen i Tyresö centrum, bolagen ägs av Skandia fastigheter. Tyresö kommun har med dessa två bolag tre olika pågående tvister i olika insatser och där parterna är oeniga. De tre tvisterna beskrivs kort fattat nedan.

För att kunna bygga Regnbågsgatan i Norra Tyresö centrum (genomföra detaljplanen för etapp 1) har kommunen löst in mark (fastighetsreglering) från Forellen 17 som ägs av Tyresö köpcentrum. Kommunen fick förtida tillträde till marken i maj 2018 efter beslut från lantmäteriet och betalade ett förskott på ersättningen på 14 375 000 kronor. I augusti 2018 tar lantmäteriet beslut om ersättning och avslutande av förrättningen. Ersättningen bestäms av lantmäteriet till 21 562 500 kr, vilket Skandia Fastigheter överklagat till Mark- och miljödomstolen (MMD) och yrkar på ersättning om 105 387 500 kronor. I början av oktober hölls huvudförhandlingar i MMD i målet, utgången i målet är osäker och skulle kunna innebära att kommunen förpliktas att betala ett väsentligt högre belopp än vad lantmäteriet beslutat om och maximalt det belopp som motparten yrkat om 105 387 500 kronor.

Till följd av fastighetsregleringen har Tyresöhandel framställt en klagan över domvilla till Svea hovrätt. De anser sig vara sakägare i lantmäteriförrättningen och vill att lantmäteriet ska återuppta ärendet för att pröva frågan om också de har rätt till ersättning på grund av markregleringen. Denna ersättning skulle därmed utgå utöver ovan beskriven ersättning. Kommunen har yttrat sig till Svea hovrätt i ärendet och bestridit klagan och handläggning pågår.

Tyresö köpcentrum har begärt till Lantmäteriet om att få ett servitut på sin fastighet Forellen 17 upphävt. Servitutet har parkering som ändamål och är till förmån för kommunens fastighet Forellen 4. Bolaget har yrkat att servitutet ska upphävas utan rätt till ersättning för kommunen, något som kommunen bestrider men för det fall servitutet skulle upphävas har kommunen yrkat på rätt

till ersättning. Ärendet ligger för handläggning hos Lantmäteriet som är första instans.

Samtidigt har parterna ett gemensamt intresse av att utveckla Tyresö centrum och ett långsiktigt samarbete till gagn för hela kommunen. Förlikningsdiskussioner har pågått i många år och diskussionerna återupptogs under våren 2019 och nu har ett förslag till förlikningsavtal tagits fram.

Förlikningsavtalet innebär i första hand att samtliga tre tvister löses och att kommunen betalar en ersättning till Tyresö köpcentrum på 44 miljoner kronor. Vidare innebär avtalet att kommunen medger att servitutet upphävs utan ersättning men får från 1 januari 2020 till och med 31 december 2024 rätt att hyra 50 parkeringsplatser på Forellen 17 för personalparkering. Avtalet innehåller också tre punkter om den framtida utvecklingen av Tyresö centrum: att planarbete startas när nödvändiga beslut är på plats, att parterna gemensamt ska verka för och förhandla fram ett markanvisningsavtal för ett område vid Dalgränd samt att parterna gemensamt ska göra en förstudie för att undersöka möjligheterna att etablera ett nytt kommunhus. Förlikningsersättningen ska finansieras inom ramen för utvecklingen av Norra Tyresö centrum. Ersättningen kan dock medföra att ramen för projektet på sikt kan behöva utökas. Detta ska bevakas i det ordinarie kommunplansarbetet.

Bilaga 1: Förslag till förlikningsavtal

Förlikningsavtal

Detta förlikningsavtal gäller å ena sidan mellan Tyresö Köpcentrum, org.nr 556833-4246, med adress c/o Skandia Fastigheter AB, Box 7063, 103 86 Stockholm ("Bolaget") samt Tyresöhandel AB, org.nr. 556897-2532, adress som Tyresö Köpcentrum ("Tyresöhandel"), och å andra sidan Tyresö kommun, org.nr 212000-0092, med adress 135 81 Tyresö ("Kommunen").

1 Bakgrund

- 1.1 Bolaget äger fastigheterna Tyresö Forellen 17 och Tyresö Bollmora 2:585; Tyresöhandel äger fastigheten Tyresö Forellen 22; och Kommunen äger fastigheten Tyresö Bollmora 2:1. Fastigheterna utgör en del av Tyresö centrum.

Följande tvistiga frågor handläggs i domstolar och hos Lantmäteriet.

- 1.2 Kommunen har ansökt om och beviljats fastighetsreglering varigenom Forellen 17 fått avstå mark till Bollmora 2:1; ärendenummer hos Lantmäteriet var AB162424 ("Marköverföringen" respektive "Marköverföringsärendet"). Fastighetsregleringsbeslutet har vunnit laga kraft och Kommunen har den 25 maj 2018 erhållit förtida tillträde till området som fastighetsregleringsbeslutet avser. Lantmäteriet har i Marköverföringsärendet tillerkänt Bolaget ersättning om totalt 21 562 500 kronor. Av detta belopp har Kommunen, den 25 maj 2018, betalat 14 375 000 kronor i förskottsersättning. Bolaget, men inte Kommunen, har överklagat ersättningsbeslutet till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt där målet handläggs som mål nr F 5651-18 ("Ersättningsmålet").
- 1.3 Bolaget har i Ersättningsmålet yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut, ska bestämma den ersättning som Kommunen till följd av Marköverföringen ska betala till Bolaget till 105 387 500 kronor, jämte viss jämkning enligt KPI och jämte viss ränta. Kommunen har bestritt yrkandet och anført att den ersättning som Lantmäteriet har tillerkänt Bolaget är tillfyllest. Bolaget har i målet yrkat ersättning för rättegångskostnader om totalt 1 477 348 kronor.
- 1.4 Som nämns ovan äger Tyresöhandel fastigheten Forellen 22. Tyresöhandel anser att Tyresöhandel var sakägare i Marköverföringsärendet och att Lantmäteriet gjorde fel som inte meddelade något ersättningsbeslut angående Tyresöhandel. Tyresöhandel har med anledning av det, i Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt, framställt klagan över domvilla och begärt att Lantmäteriets avslutningsbeslut i Marköverföringsärendet ska undanröjas och att ärendet – såvitt avser frågan om Tyresöhandels rätt till ersättning p.g.a. Marköverföringen – ska återförvisas till Lantmäteriet för ny handläggning. Målet handläggs i Mark- och miljööverdomstolen som mål nr F 10608-18 ("Domvillomålet").
- 1.5 I fastigheten Tyresö Forellen 17 gäller ett officiälservitut för parkering; detta har rättighetsbeteckning akt 0138-89/26.5 ("Servitutet"). Servitutet gäller till förmån för den av Kommunen ägda fastigheten Tyresö Forellen 4. Bolaget har hos Lantmäteriet ansökt om att Servitutet ska upphävas utan rätt till ersättning för Kommunen; ärendet har hos Lantmäteriet nr AB181546 ("Servitutsärendet"). Kommunen har bestritt yrkandet om upphävande men för det fall Servitutet skulle upphävas har Kommunen yrkat ersättning för detta.

- 1.6 Parterna har noterat att stora värden står på spel men också att de har ett gemensamt intresse av att Tyresö centrum utvecklas.
- 1.7 Mot denna bakgrund och för att lösa samtliga tvister enligt punkterna 1.2-1.5 ovan har parterna nu träffat följande överenskommelse.

2 Förlikning

Ersättning till Bolaget

- 2.1 Kommunen ska till Bolaget erlægga, i ett för allt, fyrtiofyramiljoner (44 000 000) kronor, varav Kommunen redan erlagt 14 375 000 kronor. Ersättningen utgör ersättning enligt expropriationslagen (1972:719) 4 kap 1 §. Uppräkning ska inte ske med KPI och/eller ränta. Genom denna överenskommelse förklarar sig Bolaget avstå från ytterligare krav mot Kommunen på grund av eller som en följd av Marköverföringen. Vidare frånfaller Bolaget sitt anspråk på rättegångskostnader i Ersättningsmålet. Vardera parten ska svara för sina egna kostnader i det målet.
- 2.2 Av beloppet 44 000 000 har således 14 375 000 betalats i förskott av Kommunen till Bolaget. Det återstående beloppet, d.v.s. 29 625 000 kronor, ska betalas av Kommunen till Bolaget senast inom 30 kalenderdagar efter det att dom, grundad på detta avtal, meddelats i Ersättningsmålet. Betalning ska ske till konto nr 5201 11 54 596 i SEB.
- 2.3 Bolaget och Kommunen ska, senast fem (5) arbetsdagar efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av samtliga parter, gemensamt begära att mark- och miljödomstolen i Ersättningsmålet meddelar dom i enlighet med parternas överenskommelse i punkterna 2.1 och 2.2 above. Detta ska ske genom att Bolaget justerar sitt yrkande i målet och Kommunen medger det justerade yrkandet. Begäran, justeringen och medgivandet ska utformas i enlighet med bilaga 1.

Tyresöhandel / Domvillomålet

- 2.3 Tyresöhandel frånfaller sina anspråk på ersättning från Kommunen med anledning av Marköverföringen. Tyresöhandel ska, senast fem (5) arbetsdagar efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av samtliga parter, återkalla sin klagan över domvilla; d.v.s. i Domvillomålet. Vardera parten ska svara för sina egna kostnader i det målet.

Servitutsärendet

- 2.4 Kommunen medger att Servitutet upphävs utan att någon ersättning utgår härför till Kommunen. Kommunen ska, senast fem (5) arbetsdagar efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av samtliga parter, medge Bolagets yrkande om upphävande samt frånfalla sitt yrkande om ersättning i Servitutsärendet. Vardera parten ska svara för sina egna kostnader i det ärendet.

Upplåtelse av parkeringsplatser till Kommunen

- 2.5 Bolaget ska erbjuda Kommunen möjlighet att teckna bilplatsavtal avseende 50 markparkeringsplatser inom Forellen 17 och/eller Bollmora 2:585 för tiden den 1 januari 2020 t.o.m. den 31 december 2024. Erbjudandet ska tillställas Kommunen i så god tid att avtal kan tecknas och platserna nyttjas fr.o.m. den 1 januari 2020. Kommunen ska sträva efter att ianspråkta färre bilplatser och Kommunen har därför rätt att under avtalstiden, med tre

(3) månaders uppsägningstid, säga upp det antal markparkeringsplatser Kommunen eventuellt inte längre vill nyttja. Bilplatser, som Kommunen upphört att nyttja efter uppsägning, ska Bolaget ha rätt att upplåta till annan. Upplåtelse av bilplatserna ska ske på motsvarande villkor som gäller för övriga bilplatsupplåtelser inom de aktuella fastigheterna. Den årliga avgiften för respektive parkeringsplats uppgår under år 2020 till 9 600 kronor exklusive moms. Avgiften ska från och med det andra upplåtelseåret justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex, varvid avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal 2019 och oktober månads indextal året före respektive hyresår.

Framtida utveckling av centrum

- 2.6 Parterna har en gemensam avsikt att utveckla Tyresö Centrum.
- 2.6.1 Kommunen har givit tre planbesked med innebörden att Kommunen har för avsikt att påbörja detaljplanarbete inom Tyresö centrum (inklusive Forellen 17). Kommunen åtar sig att så snart som möjligt sedan nödvändiga beslut fattats tillsätta interna resurser och en organisation för att starta upp detaljplanarbetet. Kostnader för upprättande av detaljplan ska regleras mellan parterna genom plankostnadsavtal inför detaljplanarbete.
- 2.6.2 Bolaget önskar anvisning av mark inom det område som är markerat i bifogade ritning, bilaga 2; d.v.s. området vid Dalgränd. Parterna ska gemensamt verka för och förhandla om att markanvisning kan ske av detta område. Ett markanvisningsavtal måste följa Kommunens riktlinjer för markanvisningar, vilket även innebär att beslut i frågan endast kan fattas av Kommunens stadsbyggnadsutskott. Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att föreslå stadsbyggnadsutskottet att fatta beslut om anvisning av mark till Bolaget i enlighet med bilaga 2 senast 2020-06-30.
- 2.6.3 Kommunen och Bolaget ska gemensamt göra en förstudie för att undersöka möjligheterna att etablera ett nytt kommunhus i fastigheten Forellen 17 för Kommunen att hyra. Arbetet med förstudien ska inledas skyndsamt. Utförandet av förstudien förpliktigar inte parterna att gå vidare i ett nästa steg.

Övrigt

- 2.7 I och med detta avtal och när överenskommen ersättning erlagts enligt punkten 2.2. ovan är samtliga tvister enligt punkterna 1.2-1.5 ovan avslutade.
- 2.8 När det i detta förlikningsavtal anges att part ska vidta åtgärd inom viss tid efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av båda parter avses undertecknande av respektive part enligt behörig firmateckning alternativt befullmäktigande.

Detta förlikningsavtal har upprättats i tre exemplar varav parterna har tagit var sitt.

*** Signaturesida följer ***

*** Signatursida förlikningsavtal ***

TYRESÖ KÖPCENTRUM AB

Ort:

Datum:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

TYRESÖ KOMMUN

Ort:

Datum:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

TYRESÖHANDEL AB

Ort:

Datum:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Nacka tingsrätt
Mark- och miljödomstolen

Skickas endast per e-post till:
mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Stockholm den [datum] 2019

Tyresö Köpcentrum AB ./. Tyresö Kommun, mål nr F 5651-18

Tyresö Köpcentrum AB och Tyresö kommun har träffat en förlikningsöverenskommelse avseende bl.a. den fråga som är aktuell i rubricerat mål. Med anledning av det önskar parterna att domstolen meddelar dom i målet med följande innehåll.

Tyresö Köpcentrum AB:s justerade yrkande

Tidigare yrkanden i målet utgår och ersätts med följande.

Tyresö Köpcentrum AB yrkar att mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut den 14 augusti 2018 i ärende nummer AB162424, bestämmer den ersättning som Tyresö kommun ska betala till Tyresö Köpcentrum AB till 44 000 000 kronor. Betalning av ännu ej erlagt belopp 29 625 000 kronor ska ske senast 30 kalenderdagar efter det att dom har meddelats.

Det ska förtydligas att Tyresö Köpcentrum AB således frånfaller tidigare framställda yrkanden om avkastningsränta och jämkning genom uppräknings enligt KPI. Vidare frånfaller Tyresö Köpcentrum AB sitt yrkande om ersättning för rättegångskostnader. Det noteras dessutom att Tyresö kommun till Tyresö Köpcentrum AB redan har erlagt 14 375 000 kronor av den yrkade ersättningen om 44 000 000 kronor, varför 29 625 000 kronor återstår att erlägga.

För Tyresö Köpcentrum AB

Lena R. Westrup

Magnus Ahlström

Tyresö kommuns inställning till det justerade yrkandet

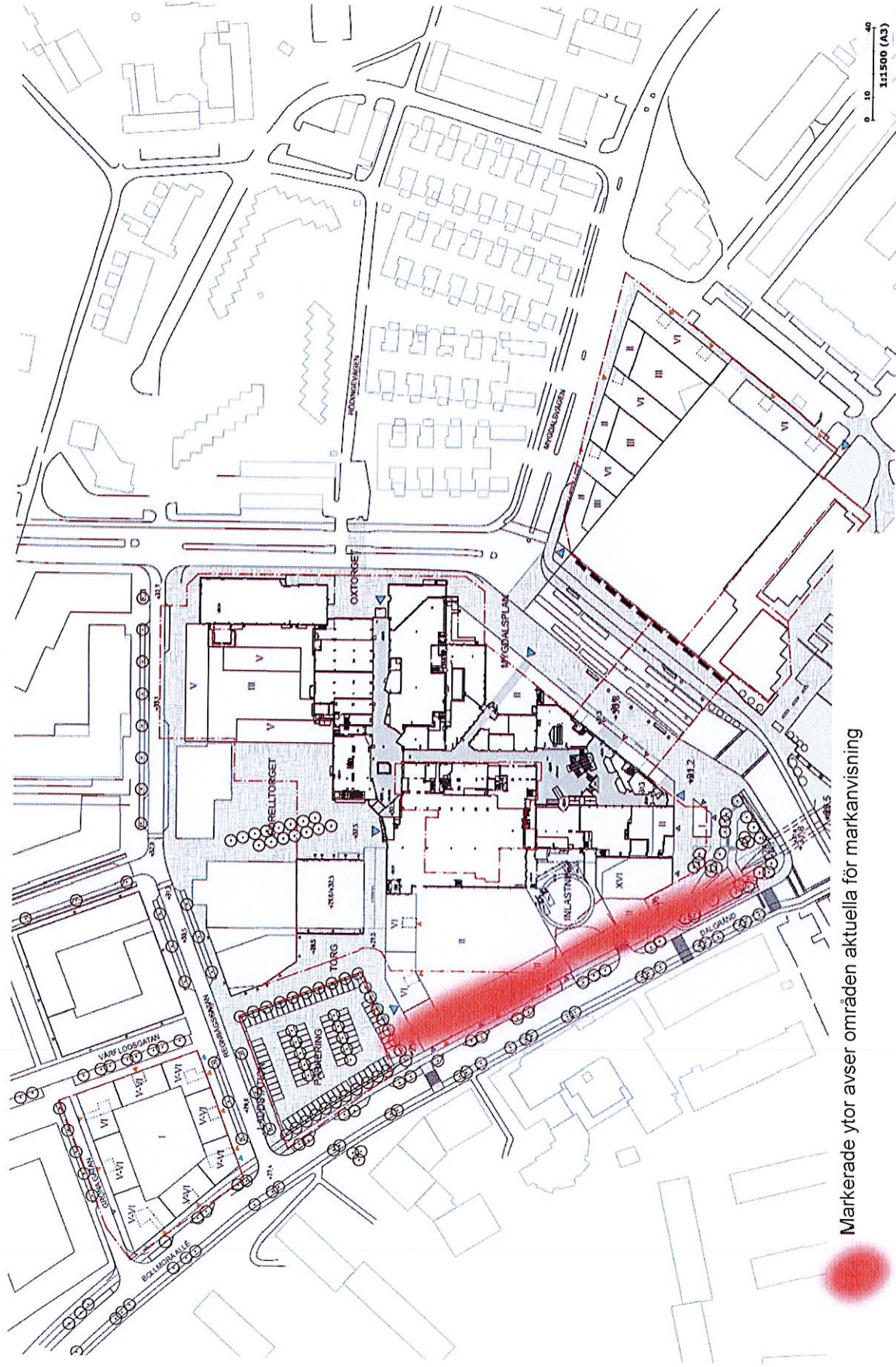
Tyresö kommun medger Tyresö Köpcentrum AB:s justerade yrkande enligt ovan.

För Tyresö kommun

Christina Bjelvert Olsson

Bilaga 2

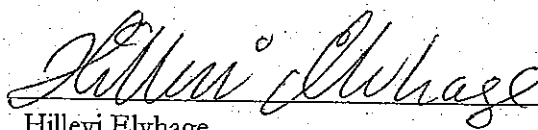
ILLUSTRATIONSPLAN - MED FASTIGHETSGRÄNSER 1:1500 - 2018-10-18



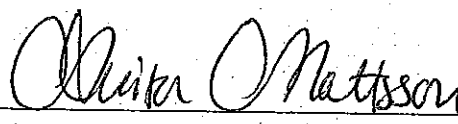
Markerade ytor avser områden aktuella för markanvisning

Datum 2019-10-23
 Tid 13:00–13:26
 Plats Bollmora
 Beslutande Se närvarolista
 Övriga deltagare Se närvarolista
 Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2019-10-23
 Paragrafer 188


Sekreterare


 Hillevi Elvhage

Ordförande


 Anita Mattsson

Justerande

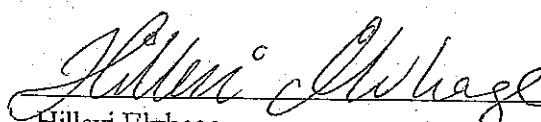

 Anki Svensson

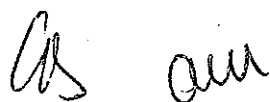
ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2019-10-23
 Datum då anslaget sätts upp 2019-10-24
 Datum då anslaget tas ned 2019-11-15
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


 Hillevi Elvhage



Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande



Anita Mattsson (S), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anki Svensson (M), 2:e vice ordförande
 Anders Linder (S)
 Susann Ronström (S)
 Alfonso Morales (S), tjänstgörande ersättare för Martin Nilsson (S)
 Åsa de Mander (L), tjänstgörande ersättare för Christina Melzén (L)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Inger Gemicioglu (V)
 Dick Bengtson (M)
 Peter Freij (M)
 Jeanette Hellmark (M), tjänstgörande ersättare för Annika Henningsson (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Anna Lund (KD)
 Per Carlberg (SD)

Ersättare

Christoffer Holmström (S)
 Mats Larsson (L)
 Ajda Asgari (MP)
 Ulla Hoffmann (V)
 Mats Fält (M)
 Fredrik Bergkuist (M)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

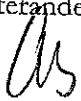
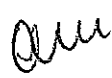
Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
 Antonios Arvanitidis, it-chef, kommunstyrelseförvaltningen
 Jimmy Andersson, förhandlingschef, kommunstyrelseförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Robert Hammarstedt, fastighetschef, kommunstyrelseförvaltningen
Linda Darforth, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
Tina Rosén, politisk sekreterare, V
Anna Steele, politisk sekreterare, C
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Martin Nilsson (S)
Petra Reinholdsson (S)
Christina Melzén (L)
Lisa Månsson (MP)
Annika Henningsson (M)
Anna Eriksson (M)
Johanna Björksten (C)
Ulf Perbo (KD)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------