

§ 118

Dnr KSM2018-1519-251

UTDRAG**Avtal om ändring av exploateringsavtal
Granitvägen****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**




1. Avtal om ändring av exploateringsavtal med Filadelfiaförsamlingen avseende exploatering vid Granitvägen godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige i Tyresö beslutade den 24 januari 2019 att godkänna exploateringsavtal mellan kommunen och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm avseende bostäder och lokaler vid Granitvägen. Till grund för avtalet låg ny detaljplan för Granitvägen. Filadelfiaförsamlingen äger fastigheten Bollmora 1:85 och ska enligt exploateringsavtalet förvärva delar av den kommunägda fastigheten Bollmora 1:94. För ett av områdena benämnt E1 i exploateringsavtalet avtalades om att Filadelfiaförsamlingen har option på att frånträda förvärvet. Köpeskillingen för området baserades i exploateringsavtalet på ett byggrättsvärde för bostadsrätter om 5000 kr/kvm ljus BTA och en värdegrundande area om 1752 kvm ljus BTA, vilket gav en preliminär köpeskillning om totalt åttamiljonersjuhundrasextiotusen (8 760 000) kronor.

Efter att exploateringsavtalet tecknades har Filadelfiaförsamlingen framfört önskemål om att istället uppföra hyresrätter inom område E1 och samtidigt förlänga optionen att frånträda förvärvet till den 31 december 2020. Ett förslag till avtal om ändring av exploateringsavtalet har tagits fram. Optionstiden har tidigare förlängts genom delegationsbeslut vid två tillfällen varför avtalet benämns "avtal nr 3 om ändring av exploateringsavtal". Avtalet innebär att optionen förlängs året ut och att köpeskillingen ändras utifrån det byggrättsvärde för hyresrätter som överenskommits i exploateringsavtalet.

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsutskottet som föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna avtalet och ge

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

kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Ordförandeförslag

Ordförande Anita Mattsson (S) föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna avtal om ändring av exploateringsavtal med Filadelfiaförsamlingen avseende exploatering vid Granitvägen samt att ge kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beslutsgång

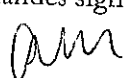

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Bilagor

Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2020-06-17 §17.pdf

Tjänsteskrivelse.pdf

Avtal om ändring av exploateringsavtal.pdf

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

§ 17

Dnr KSM2018-1519-251

UTDRAG


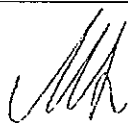

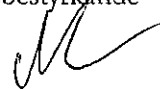
Avtal om ändring av exploateringsavtal

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Avtal om ändring av exploateringsavtal med Filadelfiaförsamlingen avseende exploatering vid Granitvägen godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige i Tyresö beslutade den 24 januari 2019 att godkänna exploateringsavtal mellan kommunen och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm avseende bostäder och lokaler vid Granitvägen. Till grund för avtalet låg ny detaljplan för Granitvägen. Filadelfiaförsamlingen äger fastigheten Bollmora 1:85 och ska enligt exploateringsavtalet förvärva delar av den kommunägda fastigheten Bollmora 1:94. För ett av områdena benämnt E1 i exploateringsavtalet avtalades om att Filadelfiaförsamlingen har option på att frånträda förvärvet. Köpeskillingen för området baserades i exploateringsavtalet på ett byggrättsvärde för bostadsrätter om 5000 kr/kvm ljus BTA och en värdegrundande area om 1752 kvm ljus BTA, vilket gav en preliminär köpeskillning om totalt åttamiljonersjuhundrasextiotusen (8 760 000) kronor. Efter att exploateringsavtalet tecknades har Filadelfiaförsamlingen framfört önskemål om att istället uppföra hyresrätter inom område E1 och samtidigt förlänga optionen att frånträda förvärvet till den 31 december 2020. Ett förslag till avtal om ändring av exploateringsavtalet har tagits fram. Optionstiden har tidigare förlängts genom delegationsbeslut vid två tillfällen varför avtalet benämns "avtal nr 3 om ändring av exploateringsavtal". Avtalet innebär att optionen förlängs året ut och att köpeskillingen ändras utifrån det byggrättsvärde för hyresrätter som överenskommits i exploateringsavtalet.

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

Ordförandeförslag

Ordföranden föreslår att stadsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

1. Avtal om ändring av exploateringsavtal med Filadelfiaförsamlingen avseende exploatering vid Granitvägen godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.




Beslutsgång

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

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Avtal om ändring av exploateringsavtal.pdf

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

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Emelie Malaise
Exploateringsingenjör
08-578 28121
emelie.malaise@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2020-05-19
1 (3)

Diarienummer
KSM-2018-1518-251

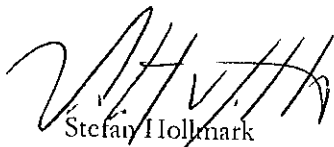
Stadsbyggnadsutskottet


Avtal om ändring av exploateringsavtal

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Avtal om ändring av exploateringsavtal med Filadelfiaförsamlingen avseende exploatering vid Granitvägen godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen


Stefan Hollmark
Kommundirektör


Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige i Tyresö beslutade den 24 januari 2019 att godkänna exploateringsavtal mellan kommunen och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm avseende bostäder och lokaler vid Granitvägen. Till grund för avtalet låg ny detaljplan för Granitvägen. Filadelfiaförsamlingen äger fastigheten Bollmora 1:85 och ska enligt exploateringsavtalet förvärva delar av den kommunägda fastigheten Bollmora 1:94. För ett av områdena benämnt E1 i exploateringsavtalet avtalades om att Filadelfiaförsamlingen har option på att frånträda förvärvet. Köpeskillingen för området baserades i exploateringsavtalet på ett byggrättsvärde för bostadsrätter om 5000 kr/kvm ljus BTA och en värdegrundande area om 1752 kvm ljus BTA, vilket gav en preliminär köpeskillning om totalt åttamiljonersjuhundrasextiotusen (8 760 000) kronor.

Efter att exploateringsavtalet tecknades har Filadelfiaförsamlingen framfört önskemål om att istället uppföra hyresrätter inom område E1 och samtidigt förlänga optionen att frånträda förvärvet till den 31 december 2020. Ett förslag till avtal om ändring av exploateringsavtalet har tagits fram. Optionstiden har tidigare förlängts genom delegationsbeslut vid två tillfällen varför avtalet benämns "avtal nr 3 om ändring av exploateringsavtal". Avtalet innebär att optionen förlängs året ut och att köpeskillingen ändras utifrån det byggrättsvärde för hyresrätter som överenskommits i exploateringsavtalet.

Köpeskillingen i förslaget till ändringsavtal uppgår till totalt fyramiljonertrehundraåttiotusen (4 380 000) kronor och baseras på ett byggrättsvärde för hyresrätter om 2500 kr/ kvm ljus BTA och en total värdegrundande area om 1752 kvm ljus BTA. Vid ombildning till bostadsrätter ska en tilläggsköpeskillning utgå. Samtidigt får kommunen enligt förslaget till ändringsavtal under 10 år möjlighet att hyra 10 % av bostäderna inom området. Paragrafen i exploateringsavtalet som reglerar parkering uppdateras också med en skrivning om mobilitetsåtgärder och parkeringstal för mindre lägenheter i enlighet med planbeskrivningen för området.

Förvaltningen bedömer att förslaget till ändringsavtal bidrar till ökade möjligheter att genomföra exploatering inom område E1 i enlighet med detaljplanen för området. Avtalet innebär inga merkostnader för kommunens

gatuutbyggnad utan påverkar endast de möjliga intäkterna för markförsäljningen.

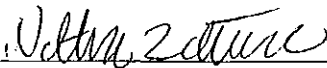
Datum 2020-06-17
 Tid 08:30–10:20
 Plats Bollmora

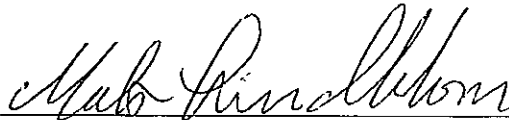
Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunhuset 2020-06-29

Paragrafer 14–15 och 17–24

Sekreterare 
 Nathalie Zotterman

Ordförande 
 Mats Lindblom


Justerande 
 Anki Svensson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Stadsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2020-06-17
 Datum då anslaget sätts upp 2020-06-30
 Datum då anslaget tas ned 2020-07-22
 Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltning

Underskrift 
 Nathalie Zotterman

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Mats Lindblom (L)

Anita Mattsson (S), tjänstgörande §14-24

Anki Svensson (M)

Martin Nilsson (S)

Anders Linder (S)

Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anita Mattsson (S) §12-13

Marie Åkesdotter (MP)

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Per Carlberg (SD)

Ersättare

Mats Larsson (L)

Åsa de Mander (L)

Ajda Asgari (MP)

Inger Gemicioglu (V)

Mats Fält (M)

Ulf Perbo (KD)

Övriga

Anna Steele, politisk sekreterare, centerpartiet

Christina Bolinder, planarkitekt, stadsbyggnad

Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, miljöpartiet

Jenny Linné, avdelningschef produktionsledning och expl, stadsbyggnad

Karin Ljung, politisk sekreterare, socialdemokraterna

Mio Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna

Nathalie Zotterman, nämndsekreterare

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnad

Tony Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna

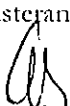


Camilla Carss, systemförvaltare, kommunstyrelseförvaltningen

Emelie Häll, samhällsbyggnadskontoret

Elin Stenström, samhällsbyggnadskontoret

Johan Smeder, samhällsbyggnadskontoret

Helene Bergström, kommunstyrelseförvaltningen




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

Frånvarande

Jeanette Hellmark (M)

Fredrik Bergkuist (M)

Anders Wickberg (SD)

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

Mellan Tyresö kommun (org.nr 212000-0092), nedan kallad Kommunen, och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm (org.nr 802000-8713), nedan kallad Exploatören, har träffats följande:

AVTAL NR 3 OM ÄNDRING AV EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt nedan som Parterna.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Tyresö beslutade den 24 januari 2019 att godkänna exploateringsavtal ("Exploateringsavtalet") mellan Kommunen och Exploatören avseende bostäder och lokaler vid Granitvägen (Dnr: KSM-2018-1518). Avtalet godkändes av Exploatören på föreningsstämma den 15 januari 2019. Till grund för Exploateringsavtalet låg förslag till ny detaljplan ("Detaljplanen") för Granitvägen. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige i Tyresö den 24 januari 2019 och beslutet vann laga kraft den 19 augusti 2019. Samtliga villkor för Exploateringsavtalet enligt § 2 i Exploateringsavtalet är därmed uppfyllda. Exploatören äger fastigheten Bollmora 1:85 och ska enligt Exploateringsavtalet förvärva delar av den kommunägda fastigheten Bollmora 1:94.

Mellan Kommunen och Exploatören träffades den 20 september 2019 ett avtal om ändring av exploateringsavtalet såvitt avsåg § 3 stycke 12 mening 2 i Exploateringsavtalet ("Ändringsavtal nr 1") och ytterligare ett ändringsavtal avseende samma paragraf den 18 maj 2020 ("Ändringsavtal nr 2"). Syftet med ändringarna var att förlänga tiden för optionen.

Ändring av § 3 Exploateringsavtalet (såvitt avser köpeskillingen för område E1)

Ett av områdena som Exploatören ska förvärva av Kommunen benämns E1 i Exploateringsavtalet.

Med ändring av § 3 stycke 2 i Exploateringsavtalet överläts område E 1 för en preliminär köpeskillning om FYRAMILJONERTREHUNDRAÅTTIOTUSEN (4 380 000) KRONOR.

Med ändring av § 3 stycke 3 i Exploateringsavtalet baseras den preliminära köpeskillingen för bostäder inom område E1 på ett pris om 2 500 kr per kvm ljus BTA för hyresrätter och en total värdegrundande area om 1752 kvm ljus BTA (den värdegrundande arean är oförändrad). Om den totala värdegrundande arean i bygglovshandlingen överstiger 1772 kvm ljus BTA ska en tilläggsköpeskillning erläggas med ett kvadratmeterpris om 2 500 kr per kvm ljus BTA för hyresrätter.

För det fall Exploatören uppför bostadsrätter eller konverterar bostäder till bostadsrätter inom område E 1 ska Exploatören till Kommunen utge en tilläggsköpeskillning för område E 1. Tilläggsköpeskillningen ska bestämmas och betalas samt vara begränsad i tid i enlighet med avsnittet Tilläggsköpeskillning i § 3 i Exploateringsavtalet.

Parterna är överens om att den ändrade köpeskillingen inte ska påverka den handpenning Exploatören erlagt och att av erlagt handpenning ska 876 000 kr alltså anses belöpa på område E1.

Ändring av § 11 Exploateringsavtalet (Parkering/garage)

Med ändring av 11 § 3 meningen ska antalet bilparkeringsplatser för bostäder med en BOA överstigande 36 kvm vara minst 7 platser per 1000 kvm ljus BTA och för bostäder med en BOA uppgående till eller understigande 36 kvm ska antalet parkeringsplatser vara minst 3 platser per 1000 kvm ljus BTA. Antalet cykelplatser ska vara minst 2,6 platser per lägenhet, varav minst 50 % i väderskyddat och låst förråd.

Parterna noterar att "P-normen" i punktens andra stycke ska räknas om baserat på den ändrade p-normen när storleken på bostäderna är kända.

I tillägg till § 11 i Exploateringsavtalet åtar sig Exploatören att tillse att mobilitetstjänster tillhandahålls för de boende i de lägenheter som Exploatören uppför med stöd av Detaljplanen enligt följande:

Cykelparkeringar med god standard som gör det naturligt att cykla istället för att ta bil. Cykelplatserna placeras i cykelrum i en enkelt nåbar del i garage samt i säkra och låsbara cykelställ i anslutning till entréerna. Hyresvärden hanterar cykelpool för lastcykel, cykelkärra och el-cykel som ytterligare komplement. Hyresvärden inför startpaket för nyinflyttade. Detta utgörs av ett informationspaket med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik i tidigt skede för nya hyresgäster. Alla hyresgäster får cykelkarta, information om bil- och cykelpool och information om områdets busshållplatser och kollektivtrafiken i stort. Bilpoolplatser reserveras och bilpool inrättas inom området.

Tillägg till Exploateringsavtalet (förmedling av hyresrätter inom E1)

Exploatören och Kommunen är överens om att ingå ett förmedlingsavtal avseende maximalt tio (10) procent av antalet hyresrättslägenheter inom område E1 som innebär att Kommunen under tio (10) år från det att slutbesked erhållits för hyresrättslägenheterna inom område E1 har rätt att hyra bostadslägenheterna för uthyrning i andra hand på samma villkor som gäller för övriga hyresrättslägenheter inom område E1. Parterna ska i god anda förhandla om de närmare villkoren för förmedlingen. Till undvikande av missförstånd antecknas att förmedlingsavtalet inte ska omfatta eventuella bostadsrättslägenheter inom område E1.

Ändring av § 3 stycke 12 mening 2 i Exploateringsavtalet och Ändringsavtal 1 och 2 (såvitt avser tidpunkten för meddelande)

Enligt § 3 i Exploateringsavtalet har Exploatören option på att frånträda förvärvet av område E1 fram till den 30 september 2019 och enligt Ändringsavtal 1 förlängdes den tidpunkten fram till den 19 maj 2020. I ändringsavtal 2 förlängdes tidpunkten till den 31 december 2020. Parterna är fortsatt överens om att Exploatörens rätt att frånträda område E1 är förlängd på så sätt att sista dag för Exploatören att meddela frånträde från förvärvet av område E1 ska vara *den 31 december 2020*.

I övrigt ska Exploateringsavtalet och Ändringsavtal nr 1 och nr 2 fortsätta gälla på oförändrade villkor.

§§ 40 (överlåtelse av avtal eller fastighet), 41 (tvistlösning) och 42 (ändringar och tillägg) i Exploateringsavtalet ska gälla även för detta avtal nr 3 om ändring av exploateringsavtal.

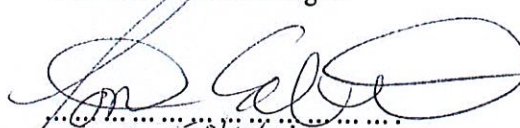
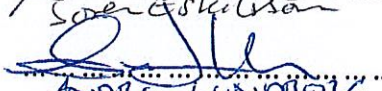
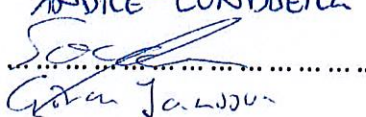
Detta avtal nr 3 om ändring av exploateringsavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Tyresö 2020-
För Tyresö kommun

Stockholm 2020-05-27
För Filadelfiaförsamlingen

.....

.....


Sören Skultsén

Andre Lundberg

Göran Jansson

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

2020-05-27

Vi vidimerar härmed FILADELFIAS
Ovanstående Signaturer!



ANNA LYTH

076-547 09 53



Phinda Lindblad

076-547 0920

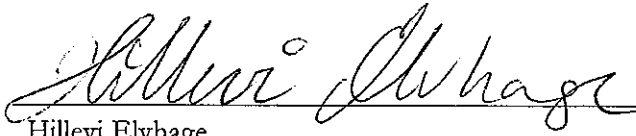
Datum 2020-08-25
 Tid 18:30–19:13
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

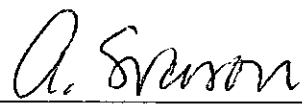
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2020-08-31

Paragrafer 114–124

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

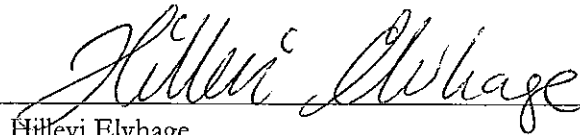
Ordförande 
 Anita Mattsson

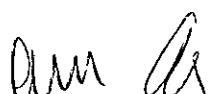
Justerande 
 Anki Svensson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2020-08-25
 Datum då anslaget sätts upp 2020-09-02
 Datum då anslaget tas ned 2020-09-24
 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
 Susann Ronström (S)
 Martin Nilsson (S)
 Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anders Linder (S)
 Mats Larsson (L), tjänstgörande ersättare för Christina Melzén (L)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Inger Gemicioglu (V)
 Dick Bengtson (M)
 Peter Freij (M)
 Jeanette Hellmark (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Ulf Perbo (KD)
 Per Carlberg (SD)

Ersättare

Alfonso Morales (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Åsa de Mander (L)
 Ajda Asgari (MP)
 Ulla Hoffmann (V)
 Mats Fält (M)
 Chris Helin (M)
 Eva von Vogelsang (M)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

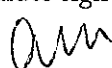

Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Torstein Tysklind, economichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg Nordemo, chef samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelseförvaltningen
 Camilla Nilimaa, kommunstrateg, kommunstyrelseförvaltningen
 Maj Ingels, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen

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

Inger Lundin, förvaltningschef, kultur- och fritidsförvaltningen
Karin Ljung, politisk sekreterare, S
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, MP
Tina Rosén, politisk sekreterare, V
Tony Björklund, politisk sekreterare, SD, till och med § 115
Mio Björklund, politisk sekreterare, SD
Anna Steele, politisk sekreterare, C
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
Per Tholander, vattenstrateg, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Anders Linder (S)
Christina Melzén (L)
Lisa Månsson (MP)
Fredrik Bergkuist (M)
Johanna Björksten (C)
Mattias Eriksson (KD)

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