

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Karolina Hedman
Exploateringsingenjör
08-5782 93 35
karolina.hedman@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-05-02

Sida
1 (3)
Diarienummer
KSM2021-1058.251

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Genomförande- samt köpeavtal med Brickhouse Bollmora 2:1 AB för del av Granängstorget kvarter C

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Genomförandeavtal mellan Tyresö kommun och Brickhouse Bollmora 2:1 AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna genomförandeavtal och övriga eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.
3. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna köpeavtal under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplan för Granängstorget, kvarter C samt genomförandeavtal för detsamma vunnit laga kraft.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till genomförandeavtal med Brickhouse Bollmora 2:1 AB för del av detaljplanen Granängstorget, kvarter C. Inom detaljplanen finns två exploatörer. Den andra exploatören tecknar ett separat exploateringsavtal. Brickhouse Bollmora 2:1 AB ska uppföra 95 lägenheter. Syftet med avtalen är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat förslag till genomförandeavtal för del av Granängstorget, kvarter C parallellt med att en ny detaljplan för området tagits fram. Till genomförandeavtalet har det bifogats ett utkast till köpeavtal. Aktuell del av detaljplanen möjliggör för ca 95 nya lägenheter i 6 våningar med lokaler i bottenvåningen som vetter mot Granängsringen och Granängstorget.

Genomförande- samt köpeavtalet

Syftet med genomförande- samt köpeavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden i samband med genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av kvartersmark från Bollmora 2:1. Genomförandeavtalet reglerar att köpeavtal ska tecknas för överlåtelse av denna kvartersmark. Köpeavtalet undertecknas efter att beslut om antagande av Detaljplan för Granängstorget kvarter C samt beslut om godkännande av genomförandeavtal med exploatören vunnit laga kraft. Köpeskillingen har preliminärt beräknats till 15 293 200 kronor utifrån en bedömd byggrätt om 4498 kvm ljus BTA för hyresrätter samt lokaler för centrumändamål i flerbostadshus. Skulle upplåtelseformen ändras till bostadsrätter ska köpeskillingen baseras på en ersättning om 5500 kr/kvm ljus BTA. För att uppmuntra en låg hyressättning kan exploatören begära avdrag om 150 kr/kvm ljus BTA på redan erlagd köpeskillning om exploatören erhåller investeringsstöd enligt "Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande". I det fall antalet kvm ljus BTA ökat med mer än 50 kvm i godkända bygglovshandlingar ska exploatören erlagga tilläggsköpeskillning för hela ytan överstigande 4498 kvm ljus BTA enligt prissättning ovan. En minskning av köpeskillingen kan ske på samma sätt om den föranleds av förändringar i detaljplanen jämfört med bifogat utkast till genomförandeavtalet. I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning.

Exploatören har undertecknat genomförandeavtalet samt erlagt handpenning motsvarande 10% av köpeskillingen. Till genomförandeavtalet har det bilagts ett utkast på köpeavtal som ska undertecknas av samtliga parter efter att detaljplanen antagits och genomförandeavtal godkänts och båda besluten vunnit lagakraft. Utkastet för köpeavtalet skulle kunna justeras för vad avser tiden för tillträdet innan undertecknandet.

Resterande del av köpeskillingen erläggs i samband med att avstyckning av kvartersmark från Bollmora 2:1 vunnit laga kraft och exploatören kan tillträda fastigheten.

Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark. Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram och biläggs genomförandeavtalet. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark och allmän platsmark. I avtalet regleras vidare frågor om parkering, tillgänglighet, sophantering, viten och andra genomförandeåtgärder.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats som ska delfinansieras genom del av köpeskillingen. Kommunen får också kostnader för fastighetsbildning i samband med avstyckning. Fler intilliggande projekt förväntas också bidra med finansiering av utbyggnad av allmän plats. Förslaget till beslut bedöms inte ha några negativa ekonomiska konsekvenser.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har inte genomförts separat för genomförande- och köpeavtalen. En enklare prövning av barnets bästa har gjorts i processen för framtagandet av detaljplanen (KSM2021-1201.214). I området finns gator och en yta för bilparkering. Övrig mark är kuperad och bjuder inte in till lek. Ny bostadsbebyggelse får en upphöjd innergård som nyttjas av boende. På innergården anläggs en mindre lekylta. Bostäderna kan bidra till ökad trygghet och närvaro till området.

Närmast kvarteret i väster breddas gatuområdet för att ge plats åt en gång- och cykelbana. På den södra sidan ordnas en mindre torgyta tillsammans med en trappa/ramp som gör att det finns alternativa gångvägar att ta. Den nya utformningen av gatuområdet bidrar till utvecklingen av trygga skolvägar

Bilagor

1. Avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Granängstorget kvarter C med tillhörande bilagor 1-9