

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2024-10-24

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM/2021:1058

Mottagare
Kommunstyrelsen

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

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

- Informationen noteras.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen 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. Kommundirektören och Kommunstyrelsens ordförande får i uppgift att underteckna köpeavtal under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplan för Granängstorget, kvarter C samt genomförandeavtal för detsamma vunnit laga kraft.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Anita Mattsson
Kommunstyrelsens ordförande

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- och 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 17 442 000 kronor utifrån en bedömd byggrätt om 4500 kvm ljus bruttoarea (BTA) för hyresrätter samt lokaler för centrumändamål i flerbostadshus. Skulle upplåtelseformen ändras till bostadsrätter eller ägarlägenheter ska köpeskillingen räknas upp med ytterligare 2100 kr/kvm ljus BTA. I det fall antalet kvm ljus BTA ökat med mer än 50 kvm i godkända bygglovshandlingar ska exploatören erlægga tilläggsköpeskillning för hela ytan överstigande 4500 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.

Genomförandeavtalet undertecknas av exploatören inför ordförandeberedningen. I samband med detta erläggs handpenning motsvarande 10% av köpeskillingen.

Resterande del av köpeskillingen erläggs i samband med tillträde till fastigheten (del av Bollmora 2:1) 2026-10-31, alternativt i samband med att förrättningen för avstyckningen av kvartersmarken från Bollmora 2:1 vinner laga kraft, om det sker vid ett senare tillfälle.

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 genomförandevalet. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark och allmän platsmark. Inför exploatörens inlämnande av bygglovhandlingar ska exploatören betala in ett belopp om 700 000 kr som säkerhet för fullgörandet av genomförandevalet och dess kvalitetsprogram. Denna säkerhet återbetalas efter att samtliga åtaganden i genomförandeval och kvalitetsprogram godkänts av kommunen.

I avtalet regleras vidare frågor om parkering, sophantering, viten och andra genomförandefrågor.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga avtal kopplade till genomförandet av detaljplanen för Granängstorget Kvarter C är del i hela utvecklingen av området kring Granängstorget. Utvecklingen av Granängstorget och utbyggnad av allmän infrastruktur kring Granängstorget ska finansieras genom avgifter och taxor men även markförsäljning och exploateringsbidrag.

Inom projektet för Granängstorget Kv C får kommunen kostnader för utbyggnad av allmän plats samt lantmäterikostnader för fastighetsbildning i samband med avstyckning och fastighetsreglering. Dessa kostnader finansieras genom del av köpeskillingen, avgifter och taxor, men även exploateringsbidrag från den andra aktören i kvarteret. Projektet för Granängstorget Kv C förväntas gå med plusresultat.

Hela utvecklingen av området runt Granängstorget, som Granängstorget Kv C är en del av, förväntas ge ett minusresultat.

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). 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 lekyta. 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 som gör att det finns alternativa gångvägar att ta. Den nya utformningen av gatuområdet bidrar till utvecklingen av trygga skolvägar.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att genomförandeaftalet och köpeavtal godkänns och undertecknas av kommunstyrelsens ordförande och av kommundirektören.

Handlingar som ingår i beslutet

Avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Granängstorget kvarter C

Bilaga 1 Förslag till ny detaljplan för Granängstorget Kv C

Bilaga 2 Karta över fastigheten

Bilaga 3 Köpeavtal

Bilaga 4 Definition ljus BTA

Bilaga 5 Kvalitetsprogram

Bilaga 6 Bullerutredning

Bilaga 7 Inmättningsanvisningar

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen