



§ 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<br> |  |  | 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 värdegrundade 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 Gemicioğlu (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<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|



**Frånvarande**

Jeanette Hellmark (M)

Fredrik Bergkuist (M)

Anders Wickberg (SD)

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