

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Anna Holmström

KOMMUNSTYRELSEN
2021-11-09

Tilläggsavtal till marköverlåtelseavtal med Titania AB för fastigheten Topasen 3 i Täby park

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna tilläggsavtal till befintligt marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Titania AB (org.nr. 556687-5083) avseende fastigheten Topasen 3.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna tilläggsavtal till befintligt marköverlåtelseavtal enligt punkt 1, med tillhörande bilagor, samt efterföljande köpebrev enligt marköverlåtelseavtalet.

Sammanfattning

Täby kommun, nedan Kommunen, har genom en markanvisningstävling anvisat fastigheten Topasen 3 i Täby park till Titania AB, org. nr. 556687-5083, nedan Titania. Den 23 januari 2018 tecknades således ett marköverlåtelseavtal mellan parterna. Nu föreslås ett tilläggsavtal till detta marköverlåtelseavtal.

Anledningen till att ett tilläggsavtal krävs är att tidigare angivet tillträdesdatum har passerats, att fastigheten Topasen 3 ska anslutas till sopsugsanläggning inom Täby Park samt att Titania ska förbinda sig att följa framtaget gestaltungs-förslag gällande utformning av bebyggelsen. Dessutom har ett förslag om att grannfastigheten till Topasen 3, fastigheten Topasen 4, ska anvisas till Titania tagits fram, genom utarbetande av ett nytt separat marköverlåtelseavtal mellan parterna. I och med detta har Titanias förutsättningar förändrats för bolagets förvärv och tillträde av Topasen 3.

Befintligt marköverlåtelseavtal för Topasen 3 behöver därmed förtydligas med nya villkor avseende tillträde, gestaltning och utförande av sopsugsanläggning som båda fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4 ska anslutas till. Mot denna bakgrund föreslås detta regleras i ett tilläggsavtal som ska gälla mellan parterna.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 19 oktober 2021. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 25 oktober 2021.

Ärendet

Bakgrund

Titania, vann 2016 Kommunens, markanvisningstävling för fastigheten Täby Topasen 3. Förvärvet bekräftades genom att kommunfullmäktige per den 18 december 2017, § 114 godkände ett marköverlåtelseavtal, som undertecknades den 23 januari 2018. Tillträdesdagen var bestämd till den 30 september 2018.

Under år 2018 träffade även Kommunen marköverlåtelseavtal med ett annat bolag avseende fastigheten Topasen 4, grannfastighet till fastigheten Topasen 3. Detta marköverlåtelseavtal kom inte att fullföljas. Kommunen behöver således anvisa fastigheten till en ny köpare.

Fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4 ska dela ett gemensamt garage under mark. På grund av den byggnadsmässiga komplexiteten och beroendet mellan de två fastigheterna är det särskilt motiverat om ett och samma bolag förvärvar båda fastigheterna, ansvarar för utförandet, kostnader och den tidsmässiga samordningen av byggnationen. Titania har meddelat Kommunen att bolaget vill expandera sin bebyggelse till att även omfatta fastigheten Topasen 4 och härigenom ta ett helhetsansvar för uppförandet av det gemensamma garaget på fastigheterna.

För att i ett tidigt skede försäkra sig om att Titania har en idé om gestaltning som lever upp till de krav som är ställda i detaljplanen och dess bilagor, prövades och tillstyrktes Titanias gestaltning för fastigheterna Topasen 3 och 4 i namn- och skönhetsrådet den 4 juni 2020, § 38. Titania har därefter gjort vissa mindre förändringar i denna gestaltning, som stadsarkitekten bedömt inte kräver ny prövning i namn- och skönhetsrådet. Slutligt godkännande av gestaltningen lämnas med bygglov.

Kommunfullmäktige godkände därefter vid sitt sammanträde den 5 oktober 2020, § 187 ett marköverlåtelseavtal med Titania avseende fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4. Detta beslut upphävdes på grund av formella skäl av kommunfullmäktige vid sammanträde den 2 november 2020, § 211 genom beslut som senare vann laga kraft.

Därefter har parterna tagit fram ett förslag om ett tilläggsavtal till befintligt marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 3 samt ett nytt separat marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 4.

Tjänsteutlåtande gällande separat marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 4 har upprättats. Beslut om godkännande avseende såväl tilläggsavtal avseende fastigheten Topasen 3 som nytt separat marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 4 föreslås att behandlas vid samma tillfällen med slutligt godkännande i kommunfullmäktige.

Tilläggsavtal till marköverlåtelseavtal

Nu föreslås ett tilläggsavtal till befintligt marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 3. Anledningen till att ett tilläggsavtal krävs är att tidigare angivet tillträdesdatum har passerats, att fastigheten Topasen 3 ska anslutas till sopsugsanläggning inom Täby Park samt att Titania ska förbinda sig att följa framtaget gestaltungsförslag gällande utformning av bebyggelsen. Som framgått ovan har dessutom ett förslag om ett nytt separat marköverlåtelseavtal mellan parterna tagits fram avseende fastigheten Topasen 4.

Tilläggsavtalet till marköverlåtelseavtalet reglerar således nytt tillträdesdatum, gestaltungsförslag gällande utformning av bebyggelsen och anslutning av fastigheten Topasen 3 till sopsugsanläggningen. I övrigt gäller befintligt marköverlåtelseavtal oförändrat.

Ekonomiska överväganden

Tilläggsavtalet innebär inga ytterligare ekonomiska konsekvenser för kommunen än vad som framgår av befintligt marköverlåtelseavtal. Tidigare överenskommen köpeskilling ändras inte utan är enligt befintligt marköverlåtelseavtalet 18 000 kr/kvm ljus BTA exklusive index för bostäder och 3 000 kr/kvm ljus BTA exklusive index för lokaler exklusive medfinansieringsersättning och ersättning för konstnärlig utsmyckning. Sammanlagt blir den totala köpeskillingen oförändrat ca 104 000 000 kronor exklusive index samt ca 1 100 000 kronor

exklusive index i medfinansieringsersättning och 150 000 kronor i ersättning för konstnärlig utsmyckning. Utöver köpeskillingen ska bolaget erlægga anslutningsavgifter till kommunen enligt gällande VA-taxa och kostnad för anslutning till sopsugen i Täby park.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Tilläggsavtal till marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, med Titania AB avseende fastigheten Topasen 3
2. Marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 3, undertecknat den 23 januari 2018, exklusive bilagor

Expedieras

Handläggare Anna Holmström för vidare expediering till parterna.