

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Sara Engstrander, Projektchef

Niklas Holmén, Projektledare

KOMMUNSTYRELSEN

2021-03-29

Marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Täby Rödklövern 2 (anbudsområde 2A) i Roslags-Näsby

Sammanfattning

Täby kommun, nedan Kommunen, godkände genom beslut i kommunfullmäktige den 4 september 2017 (§ 76), ett marköverlåtelseavtal, nedan Avtalet, med Aros Bostadsutveckling AB, org. nr. 556699-1088, nedan Aros, för överlåtelse av anbudsområde 2A i Roslags-Näsby. Aros meddelade under år 2019 att Aros inte avsåg att fullfölja Avtalet. Aros har bekräftat att Aros därmed är införstått med att Kommunen avser anvisa byggrätten till annan. Vidare har Kommunen under år 2020 kommit till insikt om att Avtalet med Aros innehåller villkor och förutsättningar som gör Avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt enligt Jordabalkens regler om köp av fast egendom.

Anbudsområde 2A utgör efter fastighetsbildning numera registerfastigheten Täby Rödklövern 2, nedan Fastigheten. Bebyggelsen inom Fastigheten ska dela ett gemensamt garage under mark med grannfastigheten Täby Rödklövern 3. Infart till garaget ligger på Fastigheten. Byggstart av garaget är planerad till första halvåret 2021, varför försäljning av Fastigheten är prioriterad.

Kommunen har mot denna bakgrund upprättat ett förslag till nytt marköverlåtelseavtal, nedan Marköverlåtelseavtalet, avseende Fastigheten med BoNest Fastigheter VRN AB, org. nr. 559101-0995, nedan Bolaget. Förslaget grundar sig på en direktanvisning enligt Kommunens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal, godkända av kommunfullmäktige den 8 februari 2021 (§ 20). Bolaget har sedan tidigare vunnit Kommunens markanvisningstävling för grannfastigheten Täby Rödklövern 3 (dåvarande anbudsområde 2E) under år 2017, vilket bekräftades genom att kommunfullmäktige per den 4 september 2017 (§ 76), godkände ett marköverlåtelseavtal som undertecknades av Bolaget den 23 augusti 2017 och av Kommunen den 30 oktober 2017. Parterna har därefter kommit till insikt om att även det marköverlåtelseavtalet var ogiltigt på samma grund som i situationen med Aros. För att fullfölja markanvisningstävlingen avseende Täby Rödklövern 3 har därför Kommunen och Bolaget beslutat ingå ett nytt marköverlåtelseavtal, som godkändes av kommunfullmäktige den 8 mars 2021 (§ 35).

De särskilda motiven för direktanvisning av Fastigheten är att Bolaget önskar expandera sin bebyggelse inom Täby Rödklövern 3 till att även omfatta Fastigheten, som är grannfastighet till Täby Rödklövern 3, och därmed också ta ett helhetsansvar för byggnationen av båda fastigheterna, liksom uppförandet av det för fastigheterna gemensamma garaget. Genom direktanvisningen underlättas genomförandet av den annars komplexa byggnationen av det

underjordiska garaget, genom att en och samma ägare ansvarar för både utförande och kostnader samt den tidsmässiga samordningen av byggnationen. Köpeskillingen för Fastigheten grundar sig på två opartiska marknadsvärderingar.

Förslaget till Marköverlåtelseavtal innebär att Bolaget förvärvar Fastigheten av Kommunen för att påbörja uppförandet av bostäder och garage med byggstart senast den 30 juni 2021. Enligt förslaget ska Bolaget tillträda Fastigheten den 17 maj 2021 och då erlægga en köpeskillning om 53 642 500 kronor exklusive index. Utöver köpeskillingen ska Bolaget erlægga medfinansieringsersättning om 600 kronor per kvm BTA (ovan mark) för bostäder och 300 kronor per kvm BTA (ovan mark) för lokaler samt ersättning för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning till ett samlat belopp om 394 665 kronor. Bolaget ska även stå för eventuella marksaneringskostnader inom Fastigheten uppgående till ett samlat belopp om 100 000 kronor. Skulle kostnaderna för marksanering inom Fastigheten överstiga 100 000 kronor, står Kommunen för kostnaderna. Utöver ovanstående reglerar marköverlåtelseavtalet även att Bolaget ska uppföra det gemensamma underjordiska garaget för Fastigheten och Täby Rödklövern 3 samt Bolagets och Kommunens övriga åtaganden i samband med exploateringen inom Fastigheten och på allmän plats.

Ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden den 16 mars 2021 och i kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter den 23 mars 2021.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och BoNest Fastigheter VRN AB, org. nr 559101-0995, avseende fastigheten Täby Rödklövern 2 (anbudsområde 2A).
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna marköverlåtelseavtalet med tillhörande bilagor samt efterföljande köpebrev enligt marköverlåtelseavtalet.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

1. Kommunstyrelsen beslutar att ge plan- och exploateringschefen i delegation att träffa eventuella tilläggsavtal till marköverlåtelseavtalet för genomförandet av exploateringen inom fastigheten Täby Rödklövern 2 (anbudsområde 2A) i den utsträckning som kommunstyrelsen i reglementet getts delegation av kommunfullmäktige att träffa sådana tilläggsavtal samt under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet enligt punkt 1 ovan.

Ärendet

Täby kommun, nedan Kommunen, godkände genom beslut i kommunfullmäktige den 4 september 2017 (§ 76) ett marköverlåtelseavtal, nedan Avtalet, med Aros Bostadsutveckling AB, nedan Aros, för överlåtelse av anbudsområde 2A i Roslags-Näsby. Avtalet undertecknades av Aros den 29 september 2017 och av Kommunen den 30 oktober 2017. Avsikten med Avtalet var, utöver marköverlåtelsen, att Aros skulle tillträda anbudsområde 2A den 1 oktober 2020 för att påbörja uppförande av bostäder och lokaler inom projekt Roslags-Näsby. Aros meddelade under februari 2019 att man inte avsåg att fullfölja Avtalet. Aros har bekräftat att bolaget är införstått med att Kommunen avser anvisa byggrätterna till annan. Vidare har Kommunen under år 2020 kommit till insikt om att Avtalet med Aros innehåller villkor och förutsättningar som gör Avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt enligt Jordabalkens regler om köp av fast egendom. Anbudsområde 2A utgör efter fastighetsbildning numera registerfastigheten Täby Rödklövern 2, nedan Fastigheten.

BoNest Fastigheter VRN AB, nedan Bolaget, lämnade under år 2017 det vinnande anbudet i Kommunens markanvisningstävling avseende trygghetsbostäder inom grannfastigheten Täby Rödklövern 3 (dåvarande anbudsområde 2E), vilket bekräftades genom att kommunfullmäktige per den 4 september 2017 (§ 76), godkände ett marköverlåtelseavtal som undertecknades av Bolaget den 23 augusti 2017 och av Kommunen den 30 oktober 2017. Parterna har därefter kommit till insikt om att marköverlåtelseavtalet är ogiltigt på samma grund som i situationen med Aros. För att fullfölja markanvisningstävlingen avseende Täby Rödklövern 3 har därför Kommunen och Bolaget beslutat ingå ett nytt marköverlåtelseavtal, som godkändes av kommunfullmäktige den 8 mars 2021 (§ 35).

Fastigheten och Täby Rödklövern 3 är grannfastigheter och på fastigheterna ska det uppföras ett gemensamt underjordiskt garage, med infart på Fastigheten. Bolaget avser att byggstarta Täby Rödklövern 3:s del av garaget under första halvåret 2021 och påbörja uppförandet av trygghetsbostäder inom Täby Rödklövern 3. I dagsläget finns dock ingen part att samarbeta med för uppförandet av det gemensamma garaget. En uppdelning av garageutbyggnaden i två etapper blir både tidsmässigt och konstruktionsmässigt komplex. Dessutom kan nedfarten till garaget inte uppföras i en första etapp. Bolaget har därför uttryckt att Bolaget vill expandera sin bebyggelse med trygghetsbostäder till att även omfatta Fastigheten och önskar ta ett helhetsansvar för uppförande av det gemensamma garaget på fastigheterna, med byggstart under första halvåret 2021. Enligt Kommunens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal, godkända av kommunfullmäktige den 8 februari 2021 (§ 20), kan Kommunen tillämpa direktanvisning om särskilda motiv såsom enligt ovan föreligger. Med anledning av detta har Kommunen och Bolaget upprättat ett förslag på marköverlåtelseavtal, nedan Marköverlåtelseavtalet, avseende Fastigheten. Köpeskillingen för Fastigheten grundar sig på två opartiska marknadsvärderingar.

Förslaget på Marköverlåtelseavtal reglerar överlåtelse av Fastigheten från Kommunen till Bolaget med tillträdesdag den 17 maj 2021. Marköverlåtelseavtalet reglerar även hur Bolaget, tillsammans med Kommunen, ska arbeta med gestaltning av bebyggelsen och att slutlig gestaltning ska godkännas av Namn- och skönhetsrådet, att Bolaget ska uppföra bostäder med

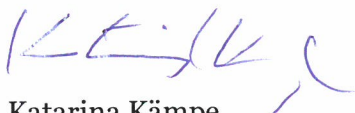
lokaler i bottenplan samt hur Bolaget ska arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet. Vidare regleras även krav på byggstart senast den 30 juni 2021 samt hur Bolaget ska samarbeta med Kommunen och andra byggherrar. Utöver ovanstående reglerar Marköverlåtelseavtalet även att Bolaget ska uppföra ett gemensamt underjordiskt garage för Fastigheten och Täby Rödklövern 3.

Kommunstyrelsen har i kommunstyrelsens reglemente 9 § p. 16 getts delegation att träffa tilläggsavtal till av kommunfullmäktige godkända ramsättande avtal, markanvisningsavtal, genomförandeavtal i detaljplaneprocessen, och avtal gällande förvärv eller överlåtelse av fast egendom, om tilläggsavtalet endast gäller ändring av villkor rörande tidpunkt för viss åtgärd eller händelse varav avtalets fullbordan eller bestånd är beroende samt följdändringar avseende tiden för tillträde och tiden för fullgörande av betalning eller annan förpliktelse. Kommunstyrelsen kan också medge byte av köpare om det inte påverkar avtalets ekonomiska villkor. Plan- och exploateringschefen föreslås ges i uppdrag att teckna eventuella tilläggsavtal till genomförandeavtalet inom den ram som anges i kommunstyrelsens reglemente 9 § p. 16.

Plan- och exploateringschefen föreslås utses att verkställa kommunfullmäktiges beslut genom att underteckna aktuellt marköverlåtelseavtal med tillhörande bilagor samt efterföljande köpebrev enligt marköverlåtelseavtalet.

Ekonomiska aspekter

I och med förslaget till marköverlåtelseavtal ska Bolaget erlagga 53 642 500 kronor exklusive index i köpeskillning på tillträdesdagen. Av köpeskillningen ska Bolaget erlagga tio procent till Kommunen i handpenning senast tio dagar efter undertecknandet av förslaget till Marköverlåtelseavtal. Bolaget ska även, senast 24 månader efter tillträdesdagen, erlagga medfinansieringsersättning om 600 kronor per kvm BTA (ovan mark) för bostäder och 300 kronor per kvm BTA (ovan mark) för lokaler exklusive index, till Kommunen. Utöver köpeskillning och medfinansieringsersättning ska Bolaget på tillträdesdagen även erlagga sin andel av de totala kostnaderna för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning i projektet, vilket innebär 214 082 kronor för byggsamordning, 30 583 kronor för det av Kommunen utförda kommunikationsarbetet samt 150 000 kronor för konstnärlig utsmyckning. Bolaget står även för marksanering inom fastigheten Täby Rödklövern 2 till ett samlat belopp om 100 000 kronor. Skulle kostnaderna för marksanering inom Fastigheten överstiga 100 000 kronor, står Kommunen för kostnaderna.



Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
T f samhällsutvecklingschef

Bilagor

- Marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Täby Rödklövern 2.