

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Projektledare
Annika Jönsson

KOMMUNSTYRELSEN
2021-10-21

Marköverlåtelseavtal med Bäck och Forss Gårdsradhusen AB för fastigheten Blåklinten 1 i Roslags-Näsby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Bäck och Forss Gårdsradhusen AB (orgnr 559101-9426) avseende fastigheten Täby Blåklinten 1.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna marköverlåtelseavtalet med tillhörande bilagor.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

3. Kommunstyrelsen beslutar att ge plan- och exploateringschefen i delegation att träffa eventuella tilläggsavtal till marköverlåtelseavtalet för genomförandet av bebyggelsen inom fastigheten Täby Blåklinten 1 i den utsträckning som kommunstyrelsen i reglementet getts delegation av kommunfullmäktige att träffa sådana tilläggsavtal.

Sammanfattning

Den 4 september 2017, § 76, godkände kommunfullmäktige ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Bäck och Forss Gårdsradhusen AB avseende anbudsområde 1I (fastigheten Blåklinten 1) inom kommundelen Roslags-Näsby. Enligt avtalet skulle bolaget tillträda fastigheten mellan den 1 november 2018 och den 1 augusti 2020 för uppförande av bostadsbebyggelse.

Under år 2020 har parterna dock kommit till insikt om att avtalet innehåller villkor och förutsättningar som gör avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt. Av den anledningen har förslag till förnyat marköverlåtelseavtal upprättats. Det förnyade marköverlåtelseavtalet följer samma huvudsakliga princip som det tidigare avtalet.

Enligt förslaget ska Blåklinten 1 tillträdas den 10 december 2021. Erläggandet av köpeskillingen är uppdelat på två tillfällen. Halva köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen och resterande halva erläggs som tilläggsköpeskilling den 2 december 2024. Köpeskillingen delas upp då halva bebyggelsen ligger ovan ett garage som inte förväntas slutföras förrän år 2024.

Den totala köpeskillingen om ca 15,7 mnkr är densamma som i det tidigare avtalet. Utöver köpeskillingen ska Bäck och Forss Gårdsradhusen AB erlägga medfinansieringsersättning om ca 448 tkr samt ersättning för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning till ett samlat belopp om ca 162 tkr.

Stadsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 14 september 2021, § 114. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 11 oktober 2021.

Ärendet

Kommunfullmäktige antog den 4 september 2017, § 77, detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 mfl, Västra Roslags-Näsby, med syfte att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, kontor, handel och skola. Detaljplanen vann laga kraft den 21 december 2018 och genomförandet av detaljplanen pågår. Täby kommun ansvarar bland annat för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet.

Kommunen höll under år 2014 en markanvisningstävling avseende anbudsområde 1I, 2D och 3A inom kommundelen Roslags-Näsby. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. BRF Blåbärsriset 24, ett samarbete där Bäck och Forss Gårdsradhusen AB: moderbolag var en av två parter, lämnade in det vinnande förslaget och ett ramavtal godkändes av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 131. Efter att ramavtal tecknats avslutades samarbetet och en uppdelning av anbudsområdena gjordes mellan ingående bolag.

Efterföljande marköverlåtelseavtal avseende anbudsområde 1I tecknades mellan Täby kommun och Bäck och Forss Gårdsradhusen AB och godkändes i kommunfullmäktige den 4 september 2017, § 76. Avsikten med avtalet var att bolaget skulle tillträda anbudsområde 1I, numera fastigheten Täby Blåklinten 1, mellan den 1 november 2018 och den 1 augusti 2020 för att påbörja uppförande av bostadsbebyggelse i Roslags-Näsby.

Under år 2020 har parterna dock kommit till insikt om att avtalet innehåller villkor och förutsättningar som gör avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt enligt Jordabalkens regler om köp av fast egendom. Ogiltigheten i avtalet grundar sig i den alltför långa s.k. svävar klausul gällande kommunfullmäktiges godkännande och detaljplanens antagande och lagakraftvinnande, vilka är villkor som enligt Jordabalken får vara som längst två år. Parterna är dock överens om att fullfölja det genomförda anbudsförfarandet och åtgärda det oavsiktligt felaktiga avtalet genom att på nytt reglera marköverlåtelse och genomförande av ny bebyggelse inom Blåklinten 1. Av den anledningen har förslag till förnyat marköverlåtelseavtal upprättats. Det förnyade marköverlåtelseavtalet följer samma huvudsakliga princip som det tidigare avtalet och grundar sig på bolagets vinnande förslag i markanvisningstävlingen. Då projektet fortskridit sedan avtalets undertecknande har marköverlåtelseavtalet uppdaterats i enlighet med detta.

Genom undertecknandet av detta avtal är parterna även överens om att på nytt reglera marköverlåtelsen och genomförandet av ny bebyggelse inom fastigheten. Till grund för detta avtal ligger därför fortsatt det vinnande förslaget i kommunens markanvisningstävling. Detta avtal följer samma huvudsakliga principer som 2017 års marköverlåtelseavtal, men bl.a. då projektet fortskridit sedan dess har vissa bestämmelser i 2017 års marköverlåtelseavtal uppdaterats som en följd av detta.

Förslaget till förnyat marköverlåtelseavtal innebär att Bäck och Forss Gårdsradhusen AB fullföljer sitt anbud och återupprepar sitt förvärv av fastigheten Blåklinten 1 av kommunen för att påbörja uppförandet av bostäder. Enligt förslaget ska bolaget tillträda fastigheten Blåklinten 1 den 10 december 2021 men erlägga köpeskillingen uppdelad på två tillfällen. Del av köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen, den 10 december 2021, och resterande del (en så kallad tilläggsköpeskillning) erläggs senast den 2 december 2024.

Köpeskillingen delas upp då halva bebyggelsen ligger ovanpå ett garage som inte förväntas slutföras förrän år 2024. Detta garage är gemensamt för flera fastigheter med andra fastighetsägare än bolaget.

Marköverlåtelseavtalet reglerar även att bolaget ska följa den av namn- och skönhetsrådet godkända gestaltningen samt hur bolaget ska arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet. Vidare regleras även krav på byggstart samt hur bolaget ska samarbeta med kommunen och andra byggherrar. Bland annat ska bolaget uppföra ett gemensamt garage tillsammans med övriga fastighetsägare inom kvarteret.

Ekonomiska överväganden

Den totala köpeskillingen om ca 15,7 mnkr är densamma som i det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet. Bäck och Forss Gårdsradhusen AB har redan erlagt tio procent av köpeskillingen som en handpenning. På tillträdesdagen ska bolaget erlægga halva köpeskillingen och resterande halva erläggs som en tilläggsköpeskillning den 2 december 2024. Som säkerhet för tilläggsköpeskillingen ska bolaget lämna en bankgaranti utöver den borgensförbindelse som gäller för marköverlåtelseavtalet.

Bolaget ska även, senast 24 månader efter tillträdesdagen, erlægga 448 tkr i medfinansieringsersättning till kommunen. Utöver köpeskillingen och medfinansieringsersättning ska bolaget erlægga 98 tkr för byggsamordning, 14 tkr för det av kommunen utförda kommunikationsarbetet samt 150 tkr för konstnärlig utsmyckning.

Bolaget ska även stå för eventuella marksaneringskostnader inom Blåklinten 1 upp till ett samlat belopp om 100 tkr. Skulle kostnaderna för marksanering inom Blåklinten 1 överstiga 100 tkr står kommunen för kostnaderna.

Alla ersättningar och kostnader enligt förslaget på marköverlåtelseavtal är oförändrade jämfört med det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, avseende fastigheten Täby Blåklinten 1
2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 13 september 2021
3. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 16 augusti 2021
4. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 15 september 2021, § 114

Expedieras

Projektledare Annika Jönsson för vidare expediering till parterna