

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Sara Engstrander, Projektchef

Niklas Holmén, Projektledare

KOMMUNSTYRELSEN

2021-02-22

## Nytt marköverlåtelseavtal avseende anbudsområde 2E (fastigheten Rödklövern 3) i Roslags-Näsby

### Sammanfattning

Efter ett genomfört anbudsförfarande godkände Täby kommun, nedan Kommunen, genom beslut i kommunfullmäktige den 4 september 2017 (§ 76), ett marköverlåtelseavtal, nedan Avtalet, med BoNest Fastigheter VRN AB, org. nr 559101-0995, nedan Bolaget, för överlåtelse av anbudsområde 2E i Roslags-Näsby. Avtalet undertecknades av Bolaget den 23 augusti 2017 och av Kommunen den 30 oktober 2017. Avsikten med Avtalet var, utöver marköverlåtelsen, att Bolaget skulle tillträda anbudsområde 2E den 1 juli 2020 för att påbörja uppförande av trygghetsbostäder och lokaler inom projekt 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 svärvarklausul 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, som utmynnade i kommunfullmäktiges beslut den 4 september 2017 (§ 76), och åtgärda det oavsiktligt felaktiga Avtalet genom att på nytt reglera marköverlåtelse och genomförande av ny bebyggelse inom anbudsområde 2E. Av den anledningen har förslag till förnyat Marköverlåtelseavtal, nedan kallat Marköverlåtelseavtalet, upprättats. Det förnyade Marköverlåtelseavtalet följer samma huvudsakliga princip som det tidigare Avtalet, men då projektet fortskridit sedan Avtalets undertecknande har Marköverlåtelseavtalet uppdaterats i enlighet med detta. Anbudsområde 2E utgör efter fastighetsbildning numera registerfastigheten Täby Rödklövern 3.

Förslaget till förnyat Marköverlåtelseavtal innebär att Bolaget fullföljer sitt anbud och återupprepar sitt förvärv av fastigheten Rödklövern 3 av Kommunen för att påbörja exploateringen och uppförandet av trygghetsbostäder. Enligt förslaget ska Bolaget tillträda fastigheten Täby Rödklövern 3 den 17 maj 2021 och i samband med detta erlagga en köpeskillning om 57 949 500 kronor exklusive index. Köpeskillningen är densamma som i det tidigare Avtalet och Bolaget har redan erlagt tio procent av köpeskillningen i handpenning. Utöver köpeskillningen ska Bolaget erlagga medfinansieringsersättning om 530 000 kronor samt ersättning för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning till ett samlat belopp om 415 824 kronor. Bolaget ska även stå för ev. marksaneringskostnader inom Rödklövern 3 upp till ett samlat belopp om 100 000 kronor. Skulle kostnaderna för

marksanering inom Rödklövern 3 överstiga 100 000 kronor, står Kommunen för kostnaderna. Utöver ovanstående reglerar marköverlåtelseavtalet även att Bolaget ska uppföra ett gemensamt garage tillsammans med ägaren av grannfastigheten Täby Rödklövern 2 samt Bolagets och Kommunens övriga åtaganden i samband med exploateringen inom fastigheten och på allmän plats.

Ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden den 9 februari 2021 och i kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter den 15 februari 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 3 (anbudsområde 2E).
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 3 (anbudsområde 2E) 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, höll under år 2016-2017 en markanvisningstävling avseende del av fastigheterna Täby Solrosen 2 och Täby Roslags-Näsby 28:7, kallat anbudsområde 2E, inom kommundelen Roslags-Näsby. BoNest Fastigheter VRN AB, nedan Bolaget, lämnade det vinnande förslaget och undertecknade den 23 augusti 2017 ett marköverlåtelseavtal, nedan kallat Avtalet. Kommunfullmäktige godkände Avtalet den 4 september 2017 (§ 76 i protokoll), vilket följdes av Kommunens undertecknande av Avtalet den 30 oktober 2017. Avsikten med Avtalet var att Bolaget skulle tillträda anbudsområde 2E den 1 juli 2020 för att påbörja uppförandet av trygghetsbostäder och lokaler inom projekt 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. svävarklausul 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, som utmynnade i kommunfullmäktiges beslut den 4 september 2017 (§ 76), och åtgärda det oavsiktligt felaktiga Avtalet genom att på nytt reglera marköverlåtelse och genomförande av ny bebyggelse inom anbudsområde 2E. Av den anledningen har förslag till förnyat Marköverlåtelseavtal, nedan kallat Marköverlåtelseavtalet, upprättats (bilaga 1). Det förnyade Marköverlåtelseavtalet följer samma huvudsakliga princip som det tidigare Avtalet och grundar sig på Bolagets vinnande förslag i markanvisningstävlingen, men då projektet fortskridit sedan Avtalets undertecknande har Marköverlåtelseavtalet uppdaterats i enlighet med detta. Anbudsområde 2E utgör efter fastighetsbildning numera registerfastigheten Täby Rödklövern 3.

Förslaget till förnyat Marköverlåtelseavtal reglerar överlåtelse av fastigheten Täby Rödklövern 3 (anbudsområde 2E) från Kommunen till Bolaget samt att tillträdesdag blir den 17 maj 2021. Marköverlåtelseavtalet reglerar även att gestaltning av bebyggelsen ska följa den av Namn- och skönhetsrådet godkända gestaltningen, att Bolaget ska uppföra trygghetsbostäder 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 ägare av grannfastigheten Täby Rödklövern 2.

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 fullbordande 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 erlägga 57 949 500 kronor exklusive index på tillträdesdagen. Av köpeskillingen har Bolaget redan erlagt tio procent till Kommunen i handpenning. Bolaget ska även, senast 24 månader efter tillträdesdagen, erlägga 530 000 kronor exklusive index i medfinansieringsersättning till Kommunen. Utöver köpeskillning och medfinansieringsersättning ska Bolaget på tillträdesdagen även erlägga sin andel av de totala kostnaderna för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning i projektet,

vilket innebär 232 596 kronor för byggsamordning, 33 228 kronor för det av Kommunen utförda kommunikationsarbetet samt 150 000 kronor för konstnärlig utsmyckning. Bolaget står även för marksanering inom fastigheten Täby Rödklövern 3 upp till ett sammanlagt belopp om 100 000 kronor. Skulle kostnaderna för marksanering inom fastigheten Täby Rödklövern 3 överstiga 100 000 kronor, står Kommunen för kostnaderna. Alla ersättningar och kostnader enligt förslaget på Marköverlåtelseavtal är desamma som i det tidigare Avtalet.

Katarina Kämpe  
Kommundirektör

Gregor Hackman  
Samhällsutvecklingschef

**Bilaga**

- Marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Täby Rödklövern 3