

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Projektledare
Annika Jönsson

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-03-22

Marköverlåtelseavtal med Nordr Sverige ABs projektbolag för fastigheten Solrosen 6 i Roslags-Näsby

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Nordr Sverige ABs projektbolag Taby Fastighet 1 AB (org.nr. 559102-6918) och Taby Fastighet 2 AB (org.nr. 559102-6934) för fastigheten Täby Solrosen 6.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna marköverlåtelseavtalet med tillhörande bilagor enligt punkt 1 ovan.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog den 4 september 2017, § 77, detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m.fl., 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.

År 2014 hölls en markanvisningstävling för anbudsområde 1A och ett ramavtal tecknades med vinnaren Convea AB, ett samarbetsbolag mellan Veidekke Bostad (nuvarande Nordr Sverige AB) och Alecta. Under år 2017 tecknades ett efterföljande marköverlåtelseavtal med Convea ABs projektbolag för uppförande av bostadsbebyggelse inom anbudsområde 1A. Anbudsområde 1A utgör efter fastighetsbildning Täby Solrosen 6.

Under år 2020 har parterna dock kommit till insikt om att marköverlåtelseavtalet 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. På grund av förändrad bolagsstruktur inom Convea AB kommer det förnyade marköverlåtelseavtalet tecknas med Nordr Sverige ABs projektbolag Taby Fastighet 1 AB och Taby Fastighet 2 AB.

Enligt förslaget ska Nordr Sverige ABs projektbolag tillträda Solrosen 6 den 29 juni 2023. Den totala köpeskillingen om ca 62 mnkr är densamma som i det tidigare avtalet och erläggs på tillträdesdagen. Utöver köpeskillingen ska Nordr Sverige ABs projektbolag erlägga medfinansieringsersättning om ca 1,7 mnkr samt ersättning för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning till ett samlat belopp om ca 574 tkr.

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.

Under år 2014 höll Täby kommun en markanvisningstävling för anbudsområde 1A inom kommundelen Roslags-Näsby. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. Convea AB, ett samarbetsbolag mellan Veidekke Bostad (nuvarande Nordr Sverige AB) och Alecta, lämnade in det vinnande förslaget och ett ramavtal godkändes av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 131.

Den 4 september 2017, § 76, godkände kommunfullmäktige ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Convea ABs projektbolag Convea Fastighet 1 AB (nu namnändrat till Taby Fastighet 1 AB) och Convea Fastighet 2 AB (nu namnändrat till Taby Fastighet 2 AB) avseende anbudsområde 1A inom kommundelen Roslags-Näsby. Enligt avtalet skulle projektbolagen tillträda fastigheten den 2 januari 2020 för uppförande av bostadsbebyggelse. Anbudsområde 1A utgör efter fastighetsbildning Täby Solrosen 6.

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 Jordabalk (1970:994) regler om köp av fast egendom. Ogiltigheten i avtalet grundar sig i den alltför långa så kallade 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 Solrosen 6. Av den anledningen har förslag till förnyat marköverlåtelseavtal upprättats. Det förnyade marköverlåtelseavtalet följer samma huvudsakliga princip som det tidigare avtalet och grundar sig på det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen.

På grund av förändrad bolagsstruktur inom Convea AB kommer det förnyade marköverlåtelseavtalet tecknas med Nordr Sverige ABs projektbolag Taby Fastighet 1 AB (org.nr. 559102-6918) och Taby Fastighet 2 AB (org.nr. 559102-6934). Nordr Sverige AB har lämnat en borgensförbindelse för marköverlåtelseavtalet.

Förslaget till förnyat marköverlåtelseavtal innebär att Nordr Sverige ABs projektbolag fullföljer sitt anbud och återupprepar sitt förvärv av fastigheten Solrosen 6 av kommunen för att påbörja uppförandet av bostäder. Enligt förslaget ska Solrosen 6 tillträdas den 29 juni 2023. Marköverlåtelseavtalet reglerar även att projektbolagen ska följa den av namn- och skönhetsrådet godkända gestaltningen samt hur projektbolagen ska arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet. Vidare regleras även krav på byggstart samt hur projektbolagen ska samarbeta med kommunen och andra byggherrar.

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, dock har vissa bestämmelser uppdaterats på grund av att projektet gått framåt.

Ekonomiska överväganden

Den totala köpeskillingen om ca 62 mnkr är densamma som i det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet och erläggs vid tillträdesdagen. Projektbolagen har redan erlagt tio procent av köpeskillingen som en handpenning.

Utöver köpeskillingen ska projektbolagen vid tillträdesdagen erlägga 371 tkr för byggsamordning, 53 tkr för det av kommunen utförda kommunikationsarbetet samt 150 tkr för konstnärlig utsmyckning. Projektbolagen ska även, senast 24 månader efter tillträdesdagen, erlägga 1,7 mnkr i medfinansieringsersättning till kommunen.

Projektbolagen ska även stå för eventuella marksaneringskostnader inom Solrosen 6 upp till ett samlat belopp om 100 tkr. Skulle kostnaderna för marksanering inom Solrosen 6 överstiga 100 tkr står kommunen för kostnaderna från första kronan.

Alla ersättningar och kostnader enligt förslaget på marköverlåtelseavtal följer det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Ulf Crichton
Tf. plan- och exploateringschef

Bilagor

- Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, med Taby Fastighet 1 AB och Taby Fastighet 2 AB avseende fastigheten Taby Solrosen 6

Expedieras

Projektledare Johanna Ström för vidare expediering till parterna