

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Sara Engstrander, Projektchef

Annika Jönsson, Projektledare

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-05-18

Nya marköverlåtelseavtal med Stadsvillans projektbolag avseende fastigheterna Blåklinten 2, 5 och 6 i Roslags-Näsby

Sammanfattning

Efter 2014 års markanvisningstävling för anbudsområde 1F inom kommundelen Roslags-Näsby, godkände Täby kommun genom beslut i kommunfullmäktige den 27 april 2015, § 51, ramavtal mellan kommunen och byggherren Stadsvillans projektbolag Bo i Roslags-Näsby. Under detaljplaneprocessen utökades anbudsområde 1F från två till tre delområden (nordost, sydväst och tech farm) och vid tecknande av efterföljande marköverlåtelseavtal förvärvades respektive delområde genom projektbolag. Genom beslut i kommunfullmäktige den 4 september 2017, § 76, godkände kommunen tre marköverlåtelseavtal med projektbolagen Orangerihuset AB, Näsby Torghuset AB och Tech VRN AB. Avsikten med avtalen var att projektbolagen skulle tillträda respektive delområde mellan den 1 november 2018 och den 1 augusti 2020 för uppförande av ny bebyggelse. Delområdena utgörs nu av fastigheterna Täby Blåklinten 2, 5 och 6.

Under år 2020 kom parterna till insikt om att avtalen oavsiktligt innehåller villkor och förutsättningar som gör avtalen, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltiga. Parterna är dock överens om att fullfölja ramavtalet och på nytt reglera marköverlåtelse och genomförande av ny bebyggelse. Av den anledningen har förslag till förnyade marköverlåtelseavtal upprättats. De förnyade marköverlåtelseavtalen följer samma huvudsakliga princip som de tidigare avtalen.

Förslaget till förnyade marköverlåtelseavtal innebär att Stadsvillan, genom respektive projektbolag, fullföljer ramavtalet och återupprepar sitt förvärv av fastigheterna. Enligt förslaget ska fastigheten Blåklinten 2 tillträdas den 1 mars 2023, Blåklinten 5 och 6 den 1 september 2021.

Vid tillträde till respektive fastighet ska Stadsvillan erlagga en köpeskillning, som sammanlagt för fastigheterna uppgår till ca 94 mnkr exklusive index. Köpeskillningen är ca 200 tkr högre jämfört med de tidigare avtalen. Stadsvillan har redan erlagt tio procent av köpeskillningen i handpenning. Utöver köpeskillningen ska Stadsvillan erlagga medfinansieringsersättning om ca 2 mnkr samt ersättning för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning till ett samlat belopp om ca 675 tkr för fastigheterna.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Stadsvillans projektbolag Orangerihuset AB (org.nr. 559104-5181) avseende fastigheten Täby Blåklinten 2.
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Stadsvillans projektbolag Näsby Torghuset AB (org.nr. 559104-5215) avseende fastigheten Täby Blåklinten 5.
3. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Stadsvillans projektbolag Tech VRN AB (org.nr. 559104-5124) avseende fastigheten Täby Blåklinten 6.
4. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna de tre marköverlåtelseavtalen, enligt punkt 1-3, med tillhörande bilagor samt efterföljande köpebrev.

Ärendet

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. Kommunen ansvarar bland annat för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet.

Under våren 2014 höll kommunen en markanvisningstävling inom kommundelen Roslags-Näsby för anbudsområde 1F, två delområden (nordost och sydväst) som utgjordes av del av fastigheterna Täby Blåklinten 1, Solrosen 2 och Täby Roslags-Näsby 28:7. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. Byggherren Stadsvillan, nedan Bolaget, genom projektbolaget Bo i Roslags-Näsby lämnade det vinnande förslaget för anbudsområde 1F och kommunfullmäktige godkände den 27 april 2015, § 51, ett ramavtal mellan kommunen och Bo i Roslags-Näsby (org.nr. 556999-2018).

Vid tiden för kommunfullmäktiges godkännande av ramavtalet hade Detaljplanen varit ute på samråd och i ramavtalet framgår att byggrätternas omfattning kan komma att justeras i fortsatt arbete. Samrådsförslaget omarbetades inför utställning på grund av bland annat skyddsavstånd till farligt gods och beslut om rivning av befintlig bebyggelse, och godkändes av kommunfullmäktige den 15 februari 2016, § 6. Det omarbetade utställningsförslaget innebar en ny bebyggelsestruktur med höga värden gällande gestaltning och genomförbarhet inom kvarteret där anbudsområde 1F ingick. Nyttillkomna byggrätter fördelades procentuellt enligt andelstal från markanvisningstävlingen mellan byggherrar inom kvarteret. Den nya bebyggelsestrukturen inom kvarteret resulterade i att anbudsområde 1F utökades från två till tre delområden (nordost, sydväst och tech farm).

Med anledning av att anbudsområde 1F bestod av tre delområden önskade Bolaget, vid tidpunkten då ramavtalet ersattes av marköverlåtelseavtal, förvärva respektive delområde genom projektbolag. Kommunen godkände genom beslut i kommunfullmäktige den 4 september 2017, § 76, tre marköverlåtelseavtal, nedan Avtalen, med Bolaget genom projektbolagen Orangerihuset AB (org.nr. 559104-5181), Näsby Torghuset AB (org.nr. 559104-5215) och Tech VRN AB (org.nr. 559104-5124) för de tre delområdena. Avtalen undertecknades av Bolaget den 1 september 2017 och av kommunen den 30 oktober 2017. Avsikten med Avtalen var att Bolaget skulle tillträda delområdena mellan den 1 november 2018 och den 1 augusti 2020 för uppförande av den nya bebyggelsen. Delområdena utgörs numera av fastigheterna Täby Blåklinten 2 (1F nordost), Täby Blåklinten 5 (1F sydväst) och Täby Blåklinten 6 (1F tech farm).

Under år 2020 kom parterna till insikt om att Avtalen innehåller villkor och förutsättningar som gör Avtalen, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltiga enligt Jordabalkens regler om köp av fast egendom. Ogiltigheten i Avtalen 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 genomfört anbuds förfarande och ingånget ramavtal och åtgärda de oavsiktligt felaktiga Avtalen genom att på nytt reglera marköverlåtelse och genomförande av ny bebyggelse inom fastigheterna. Av den anledningen har förslag till förnyade Marköverlåtelseavtal, nedan kallat Marköverlåtelseavtalen, upprättats, Bilaga 1-3. De förnyade Marköverlåtelseavtalen följer samma huvudsakliga princip som de tidigare Avtalen och grundar sig på Bolagets vinnande förslag i markanvisningstävlingen. Då projektet fortskridit sedan Avtalens undertecknande har Marköverlåtelseavtalen uppdaterats i enlighet med detta.

Förslaget till förnyade Marköverlåtelseavtal reglerar överlåtelse av fastigheterna Blåklinten 2, 5 och 6 från kommunen till Bolaget. Enligt förslaget ska Bolaget tillträda fastigheten Blåklinten 2 den 1 mars 2023, Blåklinten 5 den 1 september 2021 och Blåklinten 6 den 1 september 2021. Marköverlåtelseavtalen reglerar även 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 aspekter

I samband med tillträde för respektive fastighet ska Bolaget erlägga en köpeskillning om 57,6 mnkr för Blåklinten 2, 32 mnkr för Blåklinten 5 och 4,3 mnkr för Blåklinten 6. Köpeskillingen för de tre fastigheterna uppgår till ca 94 mnkr exklusive index. Köpeskillingen är densamma som i de tidigare Avtalen med undantag för Blåklinten 6 där köpeskillingen är ca 200 tkr högre då byggrätten justerats något. Bolaget har redan erlagt tio procent av köpeskillingen i handpenning för samtliga tre fastigheter. Bolaget ska även, senast 24 månader efter tillträdesdagen, erlägga 1,3 mnkr för Blåklinten 2, 677 tkr för Blåklinten 5 och 108 tkr för Blåklinten 6 exklusive index i medfinansieringsersättning till kommunen. Utöver köpeskillning

och medfinansieringsersättning ska Bolaget på tillträdesdagen för respektive fastighet även erlägga sin andel av de totala kostnaderna för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning i projektet. För de tre fastigheterna är det ett samlat belopp om 460 tkr för byggsamordning, 66 tkr för det av kommunen utförda kommunikationsarbetet samt 150 tkr för konstnärlig utsmyckning.

Bolaget ska även stå för ev. marksaneringskostnader inom respektive fastighet upp till ett samlat belopp om 100 tkr per fastighet. Skulle kostnaderna för marksanering inom respektive fastighet överstiga 100 tkr står kommunen för kostnaderna.

Alla ersättningar och kostnader enligt föreslagna Marköverlåtelseavtal är desamma som i de tidigare Avtalen.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, avseende fastigheten Täby Blåklinten 2.
2. Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, avseende fastigheten Täby Blåklinten 5.
3. Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, avseende fastigheten Täby Blåklinten 6.