

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Anna Holmström

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2021-10-19

Marköverlåtelseavtal för fastigheten Topasen 4 i Täby park

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Titania AB (org.nr. 556687-5083) avseende fastigheten Topasen 4.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna marköverlåtelseavtalet, enligt punkt 1, med tillhörande bilagor samt efterföljande köpebrev enligt marköverlåtelseavtalet.

Sammanfattning

Täby kommun, nedan Kommunen, har genom markanvisningstävling anvisat fastigheten Topasen 3 i Täby park till Titania AB, org. nr. 556687-5083, nedan Titania. Fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4 är grannfastigheter och ska dela ett gemensamt garage under mark. På grund av den byggnadsmässiga komplexiteten och beroendet mellan de två fastigheterna är det särskilt motiverat om ett och samma bolag förvärvar båda fastigheterna och kan samordna exploateringen av fastigheterna, ansvara för utförandet, kostnader och den tidsmässiga samordningen av byggnationen. Med anledning härav har ett förslag till marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 4 med Titania tagits fram. Förslaget grundar sig på en direktanvisning enligt Täby kommuns riktlinjer för markanvisningar antagna av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20.

Köpeskillingen för fastigheten Topasen 4 grundar sig på ett genomsnittsvärde från två opartiska marknadsvärderingar och motsvarar därför ett marknads-

mässigt pris. Överenskommen köpeskilling är 11 650 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 3 200 kr/kvm ljus BTA för lokaler, med en total köpeskilling om ca 69 000 000 kronor exklusive index. Titania ska även senast på tillträdesdagen, erlægga 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 köpeskilling och medfinansierings-ersättning ska Titania på tillträdesdagen även erlægga 150 000 kronor för konstnärlig utsmyckning. Vidare ska Titania erlægga ersättning för anslutning till sopsugsanläggning (anslutningskostnad) med 25 000 kronor (exkl. moms) per lägenhet enligt godkända bygglovshandlingar samt 25 000 kronor för lokalytor i intervaller om 150 kvm lokalyta enligt godkända bygglovshandlingar samt erlægga anläggningsavgift för anslutning till det kommunala VA-nätet enligt vid var tid gällande VA-taxa.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 25 oktober 2021.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen godkände genom beslut i kommunfullmäktige den 12 februari 2018, § 9, ett marköverlåtelseavtal, nedan Avtalet, med Fast 10 Stockholm AB, org. nr. 559036-7511, nedan SSM, för överlåtelse av fastigheten Topasen 4. SSM meddelade under december 2019 att man inte avsåg att fullfölja Avtalet. Kommunen och SSM träffade den 20 april 2020 överenskommelse om att Avtalet till alla delar är förfallet och att Kommunen kommer att anvisa fastigheten Topasen 4 till annan.

Titania vann år 2016 Kommunens markanvisningstävling för grannfastigheten Topasen 3. Förvärvet bekräftades genom att kommunfullmäktige per den 18 december 2017, § 114, godkände ett marköverlåtelseavtal som undertecknades av parterna den 23 januari 2018.

Fastigheterna Topasen 4 och Topasen 3 är grannfastigheter och på fastigheterna ska det uppföras ett gemensamt underjordiskt garage, med infart på Topasen 4. Titania avser att byggstarta fastigheten Topasen 3 under år 2022. I dagsläget finns dock ingen part att samarbeta med för uppförandet av det gemensamma garaget, som måste färdigställas innan uppförande av byggnader kan påbörjas.

Titania har därför uttryckt att bolaget vill expandera sin bebyggelse till att även omfatta fastigheten Topasen 4 och önskar ta ett helhetsansvar för uppförande av det gemensamma garaget på fastigheterna, med byggstart under år 2022.

För att i ett tidigt skede försäkra sig om att Titania har en idé om gestaltning som lever upp till de krav som är ställda i detaljplanen och dess bilagor, prövades och tillstyrktes Titanias gestaltning för fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4 i namn- och skönhetsrådet den 4 juni 2020, § 38. Titania har därefter gjort vissa mindre förändringar i denna gestaltning, som stadsarkitekten bedömt inte kräver ny prövning i namn- och skönhetsrådet. Slutligt godkännande av gestaltningen lämnas med bygglov.

Kommunfullmäktige godkände därefter vid sitt sammanträde den 5 oktober 2020, § 187 ett marköverlåtelseavtal med Titania avseende fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4. Detta beslut upphävdes dock på grund av formella skäl av kommunfullmäktige vid sammanträde den 2 november 2020, § 211, genom beslut som senare vann laga kraft.

Därefter har parterna tagit fram ett förslag om ett tilläggsavtal till befintligt avtal avseende fastigheten Topasen 3 samt ett nytt separat marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 4.

Tjänsteutlåtande gällande tilläggsavtal till befintligt marköverlåtelseavtal avseende Topasen 3 har upprättats. Beslut om godkännande avseende såväl tilläggsavtal till befintligt marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 3 som nytt separat marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Topasen 4 föreslås att behandlas vid samma tillfällen med slutligt godkännande i kommunfullmäktige.

Aktuell marköverlåtelse

Enligt Kommunens riktlinjer för markanvisningar, godkända av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20, kan Kommunen tillämpa direktanvisning om särskilda motiv föreligger. Sådana särskilda motiv föreligger i detta fall; Titania äger redan grannfastigheten, byggnationen på fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4 är komplex och beroende av varandra varför det finns fördelar med att ett bolag tar helhetsansvaret för byggnationen. Med anledning av detta har Kommunen och Titania upprättat ett förslag på marköverlåtelseavtal, nedan Marköverlåtelseavtalet, avseende fastigheten Topasen 4.

Marköverlåtelseavtalet reglerar överlåtelse av fastigheten Topasen 4 från Kommunen till Titania med tillträdesdag den 22 april 2022. Marköverlåtelseavtalet reglerar även hur Titania, tillsammans med Kommunen, ska arbeta med gestaltning av bebyggelsen samt att Titania ska uppföra bostäder med lokaler i bottenplan. Vidare regleras även krav på byggstart senast den 22 oktober 2022, hur Titania ska samarbeta med Kommunen och andra byggherrar samt hur Titania ska arbeta med hållbarhetsfrågor. Utöver ovanstående reglerar Marköverlåtelseavtalet även att Titania ska uppföra ett gemensamt underjordiskt garage för fastigheterna Topasen 3 och Topasen 4.

Ekonomiska överväganden

Enligt Marköverlåtelseavtalet ska Titania erlægga en köpeskilling om 68 987 500 kronor exklusive index i köpeskilling på tillträdesdagen. Köpeskillingen för fastigheten Topasen 4 grundar sig på ett genomsnittsvärde från två opartiska marknadsvärderingar och motsvarar därför ett marknadsmässigt pris. Av köpeskillingen ska Titania erlægga tio procent till Kommunen i handpenning inom trettio dagar efter att kommunfullmäktiges beslut att godkänna förslaget till Marköverlåtelseavtal har vunnit laga kraft. Titania ska även senast på tillträdesdagen, erlægga 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 köpeskilling och medfinansieringsersättning ska Titania på tillträdesdagen även erlægga 150 000 kronor för konstnärlig utsmyckning. Vidare ska Titania erlægga ersättning för anslutning till sopsugsanläggning (anslutningskostnad) med 25 000 kronor (exkl. moms) per lägenhet enligt godkända bygglovshandlingar samt 25 000 kronor för lokalytor i intervaller om 150 kvm lokalyta enligt godkända bygglovshandlingar samt erlægga anläggningsavgift för anslutning till det kommunala VA-nätet enligt vid var tid gällande VA-taxa. Kommunen har tidigare utfört efterbehandlingsåtgärder för förorenad mark inom Täby park. Skulle ändå ytterligare föroreningar påträffas som kräver sanering inom en av kommunen markanvisad fastighet i Täby park kommer kommunen att bekosta efterbehandlingsåtgärder så att fastigheten i fråga kan användas enligt detaljplanen. Enligt Marköverlåtelseavtalet gäller detta även för fastigheten Topasen 4.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Joakim Schillén
T.f. Plan- och exploateringschef

Bilagor

Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, med Titania AB avseende fastigheten Topasen 4

Expedieras

Handläggare Anna Holmström för vidare expediering till parterna.