



Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsenheten

Handläggare: Liv Braathen
Titel: Projektledare exploatering
E-post: liv.braathen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Tillägg till marköverlåtelseavtal för Bålbroskogen, Etapp II

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna tillägg till marköverlåtelseavtal i anslutning till detaljplan för Bålbroskogen, del av Rimbo-Tomta 7:1, Rimbo församling, avseende senareläggning av tillträdestider till Etapp II

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Detaljplanen för Bålbroskogen antogs av kommunstyrelsen 2020-02-03 och fick laga kraft 2020-04-09. Marköverlåtelseavtal avseende genomförandet, kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen, tecknades mellan exploatörerna; Credentia Bålbroskogen AB och Norrtälje kommun samt mellan Roslagsbostäder AB och Norrtälje kommun och godkändes i kommunfullmäktige 2020-04-27. Credentia önskar nu vid överenskommelse om tillägg till tidigare tecknat marköverlåtelseavtal skjuta på tillträdet till de fyra fastigheterna inom etapp II; Penseln 5 och Penseln 6 samt Rollern 1 och Rollern 2, inom området. Anledningen till detta är främst det rådande världsläget, kraftigt höjda räntor som i förlängningen skapat en minskad efterfrågan på bostäder. Tillägget ger ändå kommunen kostnadstäckning för utgifter under tiden för det förlängda tillträdet, samt tillkommande ränta och dessutom en möjlighet till att fakturera en indexerad köpeskilling vid kommande tillträde.

Ärendet

Beskrivning

Credentia AB och Roslagsbostäder AB inkom tillsammans, under hösten 2014, till kommunstyrelsen med ett förslag på stadsutveckling av del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo. Kommunstyrelsens beslutade 2016-08-24 att ge kommunstyrelsekontoret uppdraget att pröva en ny detaljplan för området. Ett exploateringsprogram upprättades av kommunstyrelsekontoret som godkändes i kommunfullmäktige 2016-09-26. Planområdet markanvisades efter tillika beslut i kommunfullmäktige 2016-09-26 i två separata markanvisningsavtal till Credentia AB och Roslagsbostäder AB. Ett planprogram upprättades av kommunstyrelsekontoret som godkändes av Kommunstyrelsen 2017-11-27.

Detaljplanen för området antogs av kommunstyrelsen 2020-02-03 och fick laga kraft 2020-04-09.

Investeringsärendet för genomförandet av detaljplanen antogs genom beslut i kommunfullmäktige 2020-03-30.

Marköverlåtelseavtal avseende genomförandet, kostnader och ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen, tecknades mellan exploatörerna; Credentia Bålbroskogen AB och Norrtälje kommun samt mellan Roslagsbostäder AB och Norrtälje kommun och godkändes i kommunfullmäktige 2020-04-27. Geografiskt omfattar åtagandena i marköverlåtelseavtalen det markområde som omfattas av antagen detaljplan för Bålbroskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo församling.

Området var vid antagande av detaljplanen tänkt att byggas ut etappvis i tre etapper (Ettapp I-III), under åren 2022–2028, varav gällande marköverlåtelseavtal reglerar Ettapp I-II. Utbyggnaden av allmän plats inom planområdet är färdig och försäljning och tillträden har skett till samtliga fastigheter inom Ettapp I. Bedömningen i dagsläget är att ungefär 150 lägenheter har och kommer att tillskapas inom området till och med slutet av 2024.

Credentia önskar nu vid överenskommelse om tillägg till tidigare tecknat marköverlåtelseavtal skjuta på tillträdet till de fyra fastigheterna inom ettapp II; Penseln 5 och Penseln 6 samt Rollern 1 och Rollern 2. Anledningen till detta är främst det rådande världsläget, kraftigt höjda räntor som i förlängningen skapat en minskad efterfrågan på bostäder. Credentia har i och med tillträde till sista fastigheten inom Ettapp I erlagt fullt exploateringsbidrag kopplade till marköverlåtelseavtalet och Ettapp I-II.

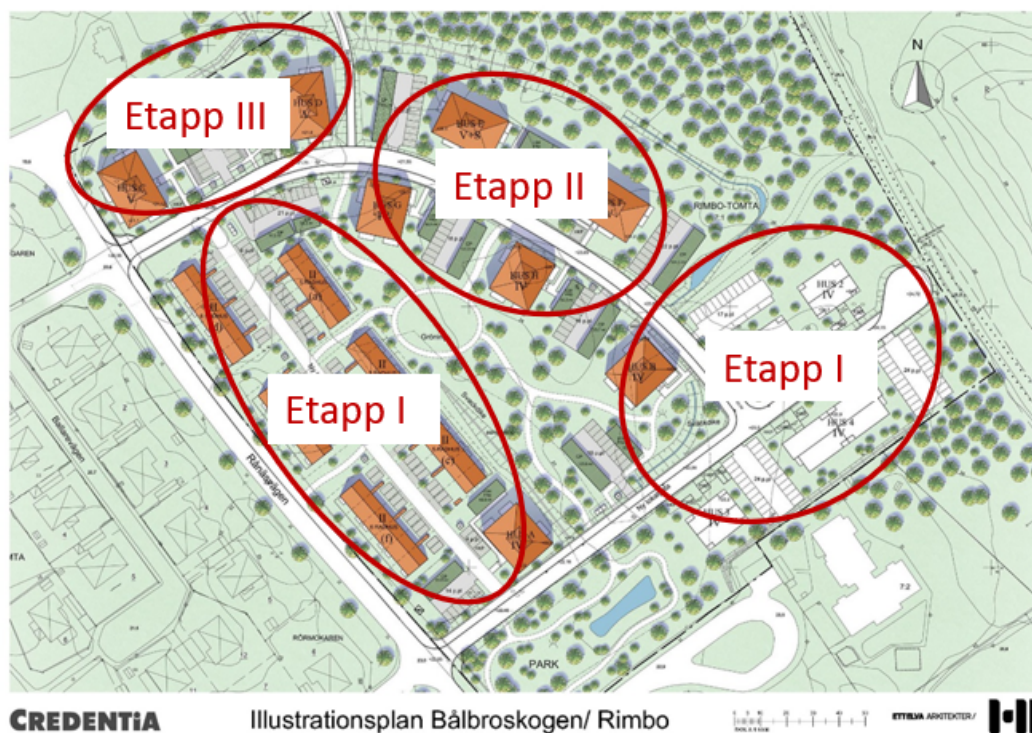


Bild 1: Illustrationsplan Bålbroskogen; etappindelning Ettapp I-III.

Källa: Credentia och Norrtälje Kommun.

Markanvisningsavtalet avseende Ettapp III, kopplade till byggnation av två flerfamiljshus inom fastigheten Rollern 3, ligger kvar oförändrat med ett preliminärt färdigställande under 2028. Det är alltså inte förändrat utifrån den ursprungligt lagda (*preliminära*) tidplanen.

Ärendet är samberett inom samhällsbyggnadskontoret, i styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt samt med projektcontroller och controller på ekonomiavdelningen.

Lagkrav

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar reglerar kommunens hantering av markanvisningar.

Köp av fast egendom regleras i Jordabalken (1970:994).

Genomförandet av detaljplaner regleras i PBL; Plan- och bygglag (2010:900).

Koppling till gällande styrdokument

Riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige 2022-12-19 anger utgångspunkter och mål för överlåtelse av kommunägda markområden för bebyggande samt förtydligar grundläggande villkor för markanvisningar i Norrtälje kommun.

Bebyggelseområdet Bålbroskogen omnämns som ett område för bostadsutveckling i Fördjupad översiktsplan för Rimbo, antagen i kommunfullmäktige 2023-12-18.

Möjliggörandet av exploatering inom området kopplar till kommunfullmäktiges långsiktiga mål i Mål & budget 2024–2026; *Målområde 1 – Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi*. Detta då kommunen dels får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området, dels får full kostnadstäckning för de investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket bidrar till att skapa en ekonomi i balans. Exploateringen bidrar även till *Målområde 3 – Norrtälje kommun ska vara en trygg och säker kommun* samt till *Målområde 6 – Norrtälje kommun ska vara en företagsvänlig kommun*. Detta då nybyggnation av bostäder inom området bidrar till mer rörelse i området under dygnets alla timmar vilket ökar tryggheten samt möjliggör för lokalt förankrade exploatörer att vidga sin verksamhet vilket gynnar företagsklimatet inom kommunen.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Bolaget (Credentia) har redan erlagt fullt exploateringsbidrag avseende både etapp I och etapp II inom projektet. Detta skedde redan vid tillträde till etapp I. Således har bolaget redan fullföljt samtliga sina åtagande kopplade till exploateringsbidraget och avtalet avseende både etapp I och etapp II.

Konsekvenserna av att bevilja att senarelägga tillträdestiderna med detta tillägg till ursprungligt marköverlåtelseavtal blir att kommunens intäkter från markförsäljning inom etapp II skjuts framåt i tiden med ca 2 år för Penseln 5 och 6 och med 3–4 år för Rollern 1 och 2. Detta kan dock komma att ändras framöver, om förutsättningarna inom byggsektorn och för svensk ekonomi förändras.

Förskjutningen i tid och i intäkter har funnits med i kommunens exploateringsprognoser för projektet under det senaste året.

Samtliga kontraktssummor kommer att indexeras med KPI till tillträdesdagen till respektive fastighet. Utöver denna kostnad kommer även Credentia stå samtliga kostnader avseende anläggningsavgifter, om totalt 1 340 000 kr, kopplade till fastigheterna inom Etapp II, vilket är en avgift om 335 000 kr per fastighet. Detta innebär att kommunen kommer att stå för dessa kostnader fram till tillträdesdagen, men det åligger Credentia att erlagga en ränta om 5% per år, för varje år som tillträdet förlängts.

Utöver detta kommer Credentia, i och med det förskjutna tillträdet, även att stå för de merkostnader som uppkommer för kommunen till följd av senareläggningen. Dessa merkostnader kan till exempel avse löpande drift/fast årlig avgift, fastighetsskatt m.m. Även avseende dessa kostnader utgår en

årlig ränta om 5%. Samtliga kostnader, uppkomna på respektive fastighet, ska erläggas av Credentia till kommunen, tillsammans med övriga kostnader, innan tillträde till respektive fastighet kan ske.

Totalt sett finns det i dagsläget intäkter i projektet, exploateringsprojektet, som täcker dessa utlägg/kostnader.

Credentia står även fortsatt de administrativa kostnaderna som är kopplade till arbetet med uppföljning av marköverlåtelseavtal och dess tillägg.

Risken som trots allt kan vara överhängande är att Credentia möjligen kommer att vilja skjuta ytterligare på tillträde till etapperna i projektet om läget i omvärlden inte kommer att förändras inom det närmaste.

Förvaltningens analys och slutsatser

Den juridiska överlåtelsen av fastigheterna Penseln 5 och Penseln 6 samt Rollern 1 och Rollern 2 skedde redan vid undertecknandet av marköverlåtelseavtalet, med villkorat tillträde till fastigheterna. I och med att kommunen tillåter att senarelägga tillträdet för Etapp II visar kommunen sig tillmötesgående avseende den verklighet som många exploatörer/byggherrar står inför i dessa svåra tider. Då senareläggningen ändå innebär att vi får kostnadstäckning för våra utgifter under tiden samt tillkommande ränta och dessutom kan fakturera köpeskilling med indexering så är slutsatsen att detta är ett fullt rimligt alternativ.

Tidplaner

Tidigare preliminär tidplan för genomförandet av de olika etapperna för detaljplanen för Bålbroskogen har haft en bedömd färdigställandetid för etapp II satt till Q4 2025.

Tillägget och de nya villkoren för tillträde till fastigheterna inom etapp II är satta till följande preliminära tider:

Penseln 5 och Penseln 6 – 2024–2025 (dock senast 2025-12-30)

Rollern 1 och Rollern 2 – 2026–2027 (dock senast 2027-12-30)

Anna Keskitalo

Catherine Andersson

Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Enhetschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

1. Tillägg till marköverlåtelseavtal etapp II, avseende (tidigare del av Rimbo-Tomta 7:1), fastigheterna Penseln 5 och Penseln 6 samt Rollern 1 och Rollern 2, i anslutning till detaljplan Bålbroskogen, del av Rimbo-Tomta 7:1, Rimbo, samt tillhörande bilaga 1.

Beslut skickas till

Förvaltningsdirektör Samhällsbyggnadskontoret

Mark- och exploateringsenheten

Handläggare för ärendet