



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare: Fredrik Johansson
Titel: Projektledare
E-post: fredrik.johansson2@norrtalje.se

Till: Kommunfullmäktige

Godkännande av Tillägg III till markanvisningsavtal för projektet Västertorpsskogen del av Rimbo-Tomta 7:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:
Kommunfullmäktige beslutar:

Godkänna Tilläggsavtal III till markanvisningsavtal mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB med organisationsnummer 556656-9520 avseende genomförande av detaljplanen för Västertorpsskogen, fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling.

Sammanfattning

Mark- och exploateringsenheten under samhällsbyggnadskontoret, har upprättat förslag till Tillägg III av markanvisningsavtal med Tranvik Projekt AB. Tilläggsavtalet har tagits fram främst med anledning av att tiden för tidigare tecknat tilläggsavtal håller på att gå ut och detaljplanen kommer inte hinna antas innan avtalet går ut. Ett nytt tilläggsavtal tecknas även för att göra mindre förändringar i vad som ska regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Det som föreslås förändras är att gatukostnadsersättningen ersätts med exploateringsbidrag, projektets preliminära tidplan uppdateras, samt att det tydligare definieras vad som avses med ljus BTA.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen bjöd den 31 maj 2018 in till anbudsförfarande för del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, Västertorpsskogen i Rimbo. Inbjudan var öppen. Syftet med anbudsförfarandet var att under konkurrens utse en byggherre som fortsatt skulle få ensamrätt att vidareutveckla markanvisningsområdet. Tranvik Projekt AB vann med sitt anbud anbudsförfarandet. Anbudet ligger till grund för detta avtal.

Kommunfullmäktige godkände 21 januari 2019, § 6, ett med Tranvik Projekt AB tecknat markanvisningsavtal för uppförande av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt och hyresrätt. Bebyggelsen ska uppföras med varierande höjder, byggmaterial huvudsakligen i trä, tak med solpaneler samt radhus med upplåtelseformen äganderätt för ovan nämnt markanvisningsområde. Vidare reglerades att parkering till viss del ska lösas genom underjordiskt garage.

Sedan tidigare har två stycken tilläggsavtal tecknats till markanvisningsavtalet, främst med avsikten att förlänga avtalen men även för att reglera kontraktssummor. Det första tilläggsavtalet tecknades den 31 januari 2021 och det andra den 31 januari 2023. Båda

tilläggsavtalen beslutades på delegation. Avtalstiden för tilläggsavtal II går ut den 31 maj 2025 och därav behöver avtalstiden återigen förlängas med anledning av att detaljplanen inte kommer hinna antas innan avtalstiden löper ut.

Ett marköverlåtelseavtal kommer att tecknas i samband med att detaljplanen för Västertorpsskogen antas. Det förväntas ske på kommunstyrelsen den 2 juni 2025.

Tilläggsavtal III till markanvisningsavtalet

Tilläggsavtal III justerar några aspekter i det ursprungliga avtalet. Det som justeras är gilltighetsvillkoret, som genom tilläggsavtal III förlänger tiden för markanvisningsavtalet till den 31 oktober 2025, för att säkerställa att detaljplanen kommer att hinna antas innan avtalets utgång.

Den preliminära tidplanen som fanns upprättad i markanvisningsavtalet samt tilläggsavtal II revideras utifrån nu kända förutsättningar. Detaljplanen, med tillhörande marköverlåtelseavtal till projektet, förväntas antas av kommunstyrelsen den 2 juni 2025.

Tidigare överenskomna kontraktssummor i markanvisningsavtalet § 6.5 och Tilläggsavtal II bekräftas i och med detta tilläggsavtal. Tidigare överenskommelse innebär att nedanstående prissättning gäller och ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI) och dess förändring från september 2018 till senast kända månadsindex före tillträdesdagen. Omräkning sker endast vid en ökning av index.

I Tilläggsavtal II reglerades att kontraktssummor avseende äldreboende och förskola inom projektet kommer fastställas via expertvärdering och slutligt regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Denna reglering kvarstår i Tilläggsavtal III.

Under § 6.5 – Marköverlåtelse, i tidigare tecknat markanvisningsavtal regleras att köpeskillingen baseras på byggrätt och utgår ifrån kr/kvm BTA. I detta tilläggsavtal förtydligas att det är ljus BTA som köpeskillingen avser. Kortfattat definieras ljus BTA som alla areor undantaget teknikutrymmen.

Under § 6.4 – Bygg och anläggningskostnader, i tidigare tecknat markanvisningsavtal framkommer att exploatören, genom gatukostnadsersättning, bekostar projektering och byggande av allmänna gator, dagvattenhantering och parker inom den blivande detaljplanen. Gatukostnadsersättningen ersätts genom tecknande av tilläggsavtal III med exploateringsbidrag till faktisk kostnad. I övrigt kvarstår § 6.4 i tidigare tecknat markanvisningsavtal.

Ärendets beredning

Ärendet har samberetts av kommunstyrelsekontorets samhällsbyggnadskontor genom projektgruppen för Västertorpsskogen. Samhällsbyggnadskontorets styrgrupp har informerats.

Ekonomiska konsekvenser

Tilläggsavtalet bedöms inte medföra någon större förändring i jämförelse med tidigare markanvisningsavtal och tidigare tillägg till avtalet. Tilläggsavtal III ger Tranvik Projekt AB fortsatt möjlighet att ensam förhandla om utvecklingen av platsen.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär sannolikt inga förändrade konsekvenser för barn jämfört med ursprungligt markanvisningsavtal samt tidigare tilläggsavtal. Projektet kommer att vidareutvecklas i

pågående detaljplaneprocess. Projektförslaget och detaljplanen kommer att analyseras genom barnkonsekvensanalys.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Tilläggsavtal III medför inga konsekvenser för landsbygd- och skärgårdsperspektivet.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

1. Tillägg III till markanvisningsavtal 2025-04-xx (inväntar underskrift)
2. Definition ljus BTA 2014-12-05
3. Markanvisningsavtal 2019-01-21

Beslut skickas till

Tranvik Projekt AB
Mark- och exploateringsenheten