



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

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

Till: Kommunfullmäktige

Godkännande av marköverlåtelseavtal till detaljplan för Västertorpsskogen, fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna marköverlåtelseavtal mellan Norrtälje kommun och Tranvik Projekt AB med organisationsnummer 556656-9520 avseende marköverlåtelse samt genomförande av detaljplan för Västertorpsskogen, fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet daterat den 25 juni 2025.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår godkännande av marköverlåtelseavtalet för markområdet inom detaljplanen för Västertorpsskogen, fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling. Avtalet är ett led i genomförandet av antagandet av detaljplan för området samt tidigare beviljat markanvisningsavtal med tillhörande tilläggsavtal. Avtalet innebär att kvartersmarken i detaljplanen för Västertorpsskogen överläts till Tranvik Projekt AB för uppförande av flerbostadshus bostadsrätter, hyresrätter och en förskola. Exploatören ska ersätta kommunen för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmän plats.

Ärendet

Bakgrund

Samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsenhet bjöd 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. Exploatören vann med sitt anbud anbudsförfarandet. Anbudet ligger till grund för detta avtal.

Kommunfullmäktige godkände den 21 januari 2019 § 6 ett med Exploatören tecknat markanvisningsavtal för uppförande av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt och hyresrätt (i begreppet hyresrätter ingår gruppboende/trygghetsboende), 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 tecknandet av markanvisningsavtalet har tre tilläggsavtal tecknats till avtalet, främst med avsikten att förlänga avtalet men även för att reglera kontraktssummor, definiera ljus BTA (ett vedertaget mått att beräkna marknadsvärdet för bygggrätten) samt reglera att gatukostnadsersättning ersätts med exploateringsbidrag. Markanvisningsavtalet tillsammans med tilläggsavtal godkändes i kommunfullmäktige 28 april 2025.

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunfullmäktige att godkänna marköverlåtelseavtalet mellan Tranvik Projekt AB och kommunen, **bilaga 1**, i syfte att säkerställa marköverlåtelse och genomförandet av detaljplanen för Västertorpsskogen, del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 samt Rimbo-Tomta 3:31.

Geografiskt omfattar åtagandena i marköverlåtelseavtalet det markområde som omfattas av detaljplanen. Genom lantmäteriförrättning kommer tre nya fastigheter att bildas för de områden som enligt detaljplanen regleras som kvartersmark för bostadsändamål samt förskola och gruppboende/trygghetsboende.

I och med godkännande av marköverlåtelseavtalet överlåter kommunen delar av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 till Tranvik Projekt AB mot en ersättning bestående av köpeskilling för marköverlåtelseområdet för flerbostadshus om 3771 kr/kvm ljus BTA (bostadsrätter), 1257 kr/kvm ljus BTA (hyresrätter), förskola om 1500 kr/kvm ljus BTA. Antalet kvadratmeter ljus BTA uppgår enligt projektförslaget till 7574 kvm (bostadsrätter), 9263 kvm (hyresrätter) varav 5572 kvm är gruppboende/trygghetsboende samt förskola 1100 kvm, vilket innebär en total preliminär ersättning om cirka 37 495 tkr för markförsäljningen. Exploatören ska ersätta kommunen för sin andel av de faktiska kostnaderna för projektledning, projektering, byggledning och anläggningsarbeten för dessa anläggningar som exploateringsbidrag. Totalt beräknas exploatörens del av exploateringsbidraget enligt ovan uppgå till cirka 33 328 tkr.

Tranvik Projekt AB planerar enligt projektförslaget som redovisas i gestaltungsförslaget, **bilaga 1**, att uppföra cirka 210 nya bostäder, varav cirka 56 i särskilt boende för äldre samt en förskola med plats för 100 barn.

Tranvik Projekt AB förbinder sig mot vite att genomföra de ambitioner som redovisas i gestaltungsförslaget som biläggs marköverlåtelseavtalet. Den huvudsakliga tanken är att skapa hus i park där husen samspelar med naturen, delvis med avseende på att byggnaderna uppförs i trästomme och med värmebehandlad naturpanel.

Kontraktssummorna för köpeskilling enligt ovan ska vid betalningen justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från mars 2025 till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma. Justering med hänsyn till konsumentprisindex sker endast vid en ökning av index.

Tillträdet ska ske etappvis i tre etapper. Tillträde till den första etappen beräknas ske andra kvartalet 2027, etapp två andra kvartalet 2028 och den sista etappen andra kvartalet 2029.

Marköverlåtelseavtalet är villkorade av att avtalet godkänns av kommunfullmäktige samt att detaljplanen för Västertorpsskogen antas av kommunfullmäktige och får laga kraft.

Ärendets beredning

I beredning av ärendet har förutom mark- och exploateringsenheten även planenheten, gatu- och parkenheten, kultur och fritidsförvaltningen, ekonomiavdelningens controller, Norrtälje vatten och avfall AB och Norrtälje Energi AB deltagit.

Ekonomiska konsekvenser

I och med godkännande av marköverlåtelseavtalet överlåter kommunen delar av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 till Tranvik Projekt AB mot en ersättning bestående av köpeskilling för flerbostadshus om 3771 kr/kvm ljus BTA (bostadsrätter), 1257 kr/kvm ljus BTA (hyresrätter och gruppboende/trygghetsboende), förskola om 1500 kr/kvm ljus BTA. Antalet ljus BTA uppgår enligt projektförslaget till 5840 kvm (bostadsrätter), 10 997 kvm (hyresrätter) samt 1100 kvm förskola, vilket innebär en total preliminär ersättning om cirka 37 495 tkr.

Om byggrätten i slutligt bygglov överstiger den preliminära byggrätten om 5840 kvm ljus BTA (bostadsrätter), 10 997 kvm ljus BTA (hyresrätter och gruppboende/trygghetsboende) respektive 1100 kvm ljus BTA (förskola) ska en justering av kontraktssummorna ske. Justering av kontraktssumman sker enbart vid ökande byggrätt. Reglering av kontraktssummorna sker enbart vid tillkommande byggrätt och således utgör preliminära kontraktssummor minimiersättningar.

Exploateringsbidraget som Tranvik Projekt AB står för inkluderar faktiska kostnader för anläggandet av lokalgata, gång- och cykelvägar, park inklusive lekplats samt huvudgata inklusive anläggningsavgifter för VA enligt gällande VA-taxa. Enligt uppskattad kalkyl uppgår exploateringsbidraget till cirka 33 328 tkr. Huvudgatan och dagvattendammen bekostas till 70 procent av Tranvik Projekt AB. Resterande 30 procent bekostas av exploateringsprojektet för Västertorpsskogen. Exploateringsprojektets sammanlagda uppskattning av kostnader uppgår till cirka 10 622 tkr och inkluderar utöver huvudgata och dagvattendamm även kostnader för parkeringsplats och anläggningsavgifter för VA. Exploateringsprojektet beräknas sammantaget generera en vinst på cirka 26 876 tkr.

Kalkyl exploateringsprojekt
Intäkter
Markförsäljning cirka 37 495 tkr
Exploateringsbidrag (allmän plats) cirka 33 328 tkr
Utgifter
Utbyggnad allmän plats cirka - 43 950 tkr
Totalt cirka + 26 873 tkr.

Tranvik Projekt AB bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. Tranvik Projekt AB står även för bygglovs-kostnader samt för erforderliga anslutningskostnader och övriga taxor. Tranvik Projekt AB bekostar den lantmäteriförrättning som är erforderlig för genomförandet av detaljplanen, enligt den ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering som bilagts marköverlåtelseavtalet. Eventuella övriga förrättningar bekostas av Tranvik Projekt AB. En moderbolagsgaranti har erfordrats som säkerhet för Tranvik Projekt AB:s åtaganden och skyldigheter.

DRIFTSKOSTNADER

Gatu- och parkenheten beräknas börja få tekniska driftkostnader för projektets allmänna plats (gator, gc-väg, park, lekplats) under andra kvartalet 2027 under förutsättning att tidplanen för projektet följs. När den allmänna platsen är färdigställd och driftsatt beräknas kostnaderna uppgå till cirka 494 tkr per år.

Koncernekonomi NVAA De preliminära intäkterna från projektet för allmän plats och kvartersmark är beräknade till 20 870 tkr och de preliminära utgifterna för utbyggnaden inom detaljplaneområdet är beräknade till 20 050 tkr.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget möjliggör för bostäder, trygghetsboende samt förskola. Barn och unga kan vara boende i området, besöka anhörig på trygghetsboendet samt även gå på förskola i området. I området planeras för en kommunal lekpark som ska vara tillgänglig både för boende i området och för andra besökare. Området kommer att kunna nås med separerade gång- och cykelvägar.

En barnkonsekvensanalys har tagits fram i samband med detaljplanearbetet och flera anpassningar har gjorts i detaljplanen för att möta barn och ungas behov. Bland annat identifierades behovet av en lekplats och den föreslås utformas naturanpassat och tillgänglighetsanpassad i enlighet med barnkonsekvensanalysen. I områdets sydvästra del finns en bergsplatå som idag nyttjas av barn och för att tillgängliggöra den ytterligare anläggs en gång- och cykelväg förbi platsen.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Marköverlåtelseavtalet och genomförandet av detaljplanen medför inga konsekvenser för landsbygd och skärgård.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

Bilaga 1 Marköverlåtelseavtal inkluderande bilagorna: 1. Plankarta, 2. Gestaltningförslag, 3. Marköverlåtelseområde. Fastighetsindelning och etappindelning, 4. Beräkning av köpeskilling, 5. Definition ljus BTA 2014-12-05, 6. Överenskommelse om fastighetsreglering, 7. Alnarpmodellen-2.2 8. Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering 180529, 9. Dagvattenutredning, 10. Moderbolagsborgen Tranvik Projekt AB VTS.

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, mark-och exploateringsenheten