



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Alex Lund Riboe
Titel: Projektledare
E-post: Alex.lund-riboe@norrtalje.se

Till: Samhällsbyggnadsutskottet

Tilläggsavtal Lommarstranden Etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna och signera tilläggsavtalet inklusive dess bilagor
2. Kommunfullmäktige beslutar att uppdra förvaltningsdirektören för samhällsbyggnadskontoret att signera tilläggsavtalet

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Den 26 januari 2021 ingick kommunen ett marköverlåtelseavtal med exploatörerna till exploateringsprojektet Lommarstranden etapp 1. Preliminärt enligt det avtalet skulle exploatörerna tillträda kvarteren 3,4,6,7,8,9 2022-10-01 och resterande kvarter 2023-05-01. Till följd av flera omständigheter bland annat kriget i Ukraina, ökad inflation och osäkerheter på marknaden har Exploatörerna framställt ett önskemål om att tillträdena till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022–2023. Tilläggsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för senareläggandet samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Ärendet

Beskrivning

Kommunen och Exploatörerna ingick den 26 januari 2021 marköverlåtelseavtal beträffande delar av fastigheten Tälje 4:62 m.fl. Marköverlåtelseavtalen berör fastigheterna Skogsbrynet 1 (kvarter 1), Skogsbrynet 2 (kvarter 2), Skogsbrynet 3 (kvarter 2), Skogsbrynet 4 (kvarter 3), Skogsbacken 1 (kvarter 5), Skogsbacken 3 (kvarter 6), Skogsbacken 4 (kvarter 7), Skogsbacken 5 (kvarter 7), Skogsbacken 6 (kvarter 8) och gläntan 1 (kvarter 4). Marköverlåtelseavtalet är en del av exploateringsprojektet Lommarstranden.

Till följd av flera omständigheter bland annat kriget i Ukraina, ökad inflation och osäkerheter på marknaden har Exploatörerna framställt ett önskemål om att tillträdena till Fastigheterna ska senareläggas, samt att betalning av återstående köpeskilling därmed också ska senareläggas. Parterna har fört diskussioner och förhandlingar om hur detta ska kunna åstadkommas under 2022-2023. Detta tilläggsavtal syftar till att reglera förutsättningarna för detta senareläggande samt att reglera Parternas åtaganden i detta avseende.

Marköverlåtelseavtalet ska fortsatt gälla oförändrade mellan Parterna. Detta Tilläggsavtal vinner giltighet först när samtliga de tilläggsavtal som upprättats för exploatörerna för Lommarstranden etapp 1 har undertecknats av berörda parter och moderbolagsgarantin undertecknats av behörig företrädare för Bolagets moderbolag.

Parterna har överenskommit att tillträde till Fastigheten enligt 4.7 § i Marköverlåtelseavtalet kommer att ske tidigast den 1 januari 2029, om Parterna inte skriftligen överenskommer om något annat

Till följd av den senareläggning som Tilläggsavtalet medför är Kommunen i behov av att erhålla en del av kontraktssumman innan tillträdet. Bolaget ska därför innan tillträde sker, utöver den handpenning som redan betalats, erlagga ytterligare en del av den kontraktssumma som överenskommits genom Marköverlåtelseavtalet. Denna ytterligare del av kontraktssumman ska erläggas i delbetalningar en gång om året enligt betalningsplan som biläggs avtalet

Parterna är överens om att Exploatörerna, utöver köpeskilling, tillsammans med övriga byggherrar även ska stå för de faktiska kostnader som uppkommer för Kommunen och Kommunens bolag till följd av Tilläggsavtalet. Med faktiska kostnader avses samtliga kostnader i exploateringsprojektet Lommarstranden som inte hade uppkommit om senareläggningen inte inträffat. Dessa kostnader innefattar, men är inte begränsade till, kostnader för byggtreprenörens stopp, avetablering och återetablering, kostnader för provisorier, driftkostnader under senareläggningen samt räntekostnader till följd av senarelagd betalning av köpeskilling.

Lagkrav

Lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar reglerar kommunen hanteringar av markanvisningar.

Koppling till gällande styrdokument

Riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige 2022-12-19, KS 2021-358 anger utgångspunkter och mål för överlåtelser av kommunägda markområde för bebyggande samt förtydligar grundläggande villkor för markanvisningar.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Oförändrade ekonomiska förutsättningar utifrån tidigare godkänt marköverlåtelseavtal då exploatörerna betalar för merkostnader kopplade till senareläggningen i enlighet med bilagorna till avtalet.

Förvaltningens analys och slutsatser

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att tilläggsavtalet är nödvändigt för projektets genomförande då alternativet skulle vara att tvinga exploatörerna till att tillträda fastigheterna. Genom avtalets utformning står inte kommunen risk för några kostnader kopplade till senareläggningen av projektet då exploatörerna åläggs stå för merkostnader kopplade till senareläggningen samt att delbetala på köpeskillingen årsvis till dess att exploatörerna tillträder sina fastigheter antingen i januari 2029 eller vid en överenskommen tidigare tillträdesdag.

Tidplaner

Parterna överenskommer om att tillträde sker tidigast 1 jan 2029 om inte annat avtalas skriftligen.

Första fakturan skickas efter tilläggsavtalets signering för kostnader kopplade till senareläggningen tom 2023-09-30. Under perioden från avtalstecknande till tidigaste tillträdesdatum faktureras exploatörerna årsvis för kostnader kopplade till senareläggningen samt delbetalning på köpeskillingen.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1 - Tilläggsavtal Magnolia ink bilagor_sign
Bilaga 2 - Moderbolags garanti Magnolia signerat
Bilaga 3 - Tilläggsavtal Projekt 420 Magnolia ink bilagor signerat
Bilaga 4 - Moderbolagsgaranti Projekt 420 Magnolia
Bilaga 5 - Tilläggsavtal signerat OBOS
Bilaga 6 - Moderbolagsborgen OBOS
Bilaga 7 - Tilläggsavtal Credentia_sign inkl. bilagor
Bilaga 8 - Tilläggsavtal Lommarskogen_sign inkl. bilagor_ej moderb.garanti
Bilaga 9 - Moderbolagsgaranti Lommarskogen

Beslut skickas till

Mark- och Exploateringsenheten