

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Linus Fredriksson

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-05-14

Exploateringsavtal med Östra Kullön Mark 2 AB för genomförande av detaljplan för Sågtorp 2 m.fl., Roslags-Näsby

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal, med tillhörande bilagor, mellan kommunen och Östra Kullön Mark 2 AB (org.nr. 556751-3915) för fastigheterna Sågtorp 2 m. fl.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna exploateringsavtalet med tillhörande bilagor enligt punkten 1 ovan samt att godkänna eventuella framtida överlåtelse av avtalet enligt § 7.2 i exploateringsavtalet.

Sammanfattning

Ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av ny detaljplan för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. har upprättats. Exploateringsavtalet syftar till att klargöra ansvarsfördelningen vid genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och fastighetsägaren till Sågtorp 2 (HSB Bostad AB). Bland annat regleras frågor om gestaltning, bevarande av träd, dagvattenhantering, medfinansieringsersättning och fastighetsbildningsåtgärder.

Kommunfullmäktige godkände den 27 april 2015, § 50, ett ramavtal mellan Täby kommun och HSB för att möjliggöra framtagandet av en ny detaljplan för fastigheten med efterföljande exploatering. Exploateringsavtalet ersätter befintligt ramavtal.

HSB bekostar samtliga arbeten inom sin kvartersmark samt åtar sig att bekosta och utföra utbyggnad av de allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi främst genom att kommunen får nya anläggningstillgångar. Dessa nya anläggningar innebär kostnader för kommunen i form av drift och underhållskostnader.

Ärendet

Ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av ny detaljplan för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. har upprättats. Detaljplanen omfattar i huvudsak bostadsbebyggelse, bottenvåningslokaler samt förskola. Exploateringsavtalet syftar till att klargöra ansvarsfördelningen vid genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och fastighetsägaren till Sågtorp 2. Fastigheten Sågtorp 2 ägs av Östra Kullön Mark 2 AB som ingår i en koncern vars moderbolag är HSB Bostad AB. HSB har för avsikt att överlåta delar av exploateringsområdet till andra aktörer bl.a. till en aktör som avser utveckla studentbostäder i hyresrättsform.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat frågor om gestaltning, bevarande av träd, dagvattenhantering, medfinansieringsersättning och fastighetsbildningsåtgärder.

Kommunfullmäktige godkände den 27 april 2015, § 50, ett ramavtal mellan Täby kommun och HSB för att möjliggöra framtagandet av en ny detaljplan för fastigheten med efterföljande exploatering. En förlängning av ramavtalets giltighetstid har skett genom ett tilläggsavtal som godkändes av kommunfullmäktige den 14 december 2020, § 260. Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter ramavtalet.

Exploateringsavtalets innehåll

För att skapa kvaliteter i den nya bebyggelsen har en gestaltningsbilaga tagits fram som ska utgöra ett underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Sågtorp 2 m.fl. HSB åtar sig även att bevara skyddsvärda träd som betecknats med "n1" i detaljplanen.

Avtalet reglerar vidare kommunens rätt till medfinansieringsersättning samt villkor för nödvändig marköverföring.

Avtalet anger även åtaganden om att HSB ska utföra åtgärder på allmänna anläggningar till följd av den nya bebyggelsen. Åtgärderna är av begränsad omfattning då kvarteret redan omgärdas av allmänna anläggningar. Ombyggnad och nybyggnad av de allmänna anläggningarna ska utföras enligt upprättad förprojektering.

Enligt avtalet ska HSB dessutom bekosta och genomföra besiktning av den kommunala dagvattentunnel som finns under del av planområdet. HSB står för de kostnader som kan uppkomma till följd av att bebyggelse sker ovan tunneln (så som utredningar och förstärkningsarbeten).

Ekonomiska överväganden

Planarbetet bekostas i sin helhet av HSB, vilket regleras i upprättat plankostnadsavtal. HSB bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark. Planförslaget föranleder om- och tillbyggnad av allmän plats, för vilket HSB står för samtliga faktiska kostnader.

Medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city ska betalas av HSB vid lagakraftvunnen detaljplan. Beloppet uppgår för HSB till ca 14,7 mnkr. Kommunen får dessutom en markintäkt till följd av att HSB förvärvar tillskottsmark. Beloppet uppgår för HSB till ca 4 mnkr.

Till säkerhet för åtaganden enligt avtalet har HSB Bostad AB ställt en moderbolagsborgen. De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift-, underhålls- och avskrivningskostnader.

Anläggningsavgift för VA tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan- och exploatering

Bilagor

- Exploateringsavtal med tillhörande bilagor

Expedieras

Kommunstyrelsen

Exploateringsingenjör Linus Fredriksson