

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Fastighetsutvecklare
Tavga Zerdesti

KOMMUNSTYRELSEN
2024-09-23

Avsiktsförklaring mellan Täby kommun och TP förskolor AB avseende förskola inom fastigheterna Näsbypark 73:40 och 73:64, Näsbypark

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna avsiktsförklaring mellan Täby kommun och TP förskolor AB (org nr 556590-4405), avseende förskola i Näsbypark, enligt bilaga 3 till tjänsteutlåtande daterat den 15 augusti 2024.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

2. Kommunstyrelsen beslutar att utse fastighetschefen till att underteckna avsiktsförklaringen, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1.

Sammanfattning

En ny detaljplan har tagits fram för Näsbypark 73:40 m.fl. för att möjliggöra en ny förskola. Den kommande förskolefastigheten ägs av Täby kommun och föreslås säljas genom en markanvisningstävling, för genomförande av förskolebyggnation. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 6 februari 2023, § 10, och fick laga kraft den 9 februari 2024.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 februari 2023, § 12, att ge kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för aktuellt område. Tävlingen avslutades utan att en vinnare utsågs eftersom anbudsnivån bedömdes understiga byggrättsvärdet. Sedan dess har *Ersättning av faktisk hyra till förskolor i Täby kommun* beslutats av kommunfullmäktige den 9 oktober 2023, §

131 vilket bedöms skapa bättre förutsättningar för anbud i nivå med uppskattat byggrättsvärde. Beslutet överklagades till Förvaltningsrätten i Stockholm den 14 november 2023. Förvaltningsrätten avslog överklagandena den 26 juli 2024 och beslutet vann laga kraft den 3 september 2024.

Kommunen är i dagsläget hyresvärd för TP förskolor, som bedriver verksamhet i de förskolepaviljonger som finns på fastigheten. Förskolepaviljongerna kommer att ersättas av den nya permanenta förskolan. TP förskolor har ett indirekt besittningsskydd till lokalerna. Eftersom kommunen behöver erbjuda ersättningslokaler till hyresgäster med besittningsskydd har en avsiktsförklaring tagits fram. Avsiktsförklaringen innebär inga ekonomiska åtaganden för parterna.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 17 september 2024.

Ärendet

En ny detaljplan har tagits fram för Näsbypark 73:40 m.fl. för att möjliggöra en ny förskola i Näsbypark. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 6 februari 2023, § 10, och fick laga kraft den 9 februari 2024. Den nya förskolan ska säkerställa en långsiktig kapacitet av förskoleplatser i Näsbypark. Fastigheten ägs av Täby kommun och den kommande förskolefastigheten föreslås säljas genom en markanvisningstävling där vinnande anbudsgivare köper marken av kommunen och genomför byggnation av den nya förskolan. Den nya förskolan förväntas stå klar tidigast hösten 2027.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 februari 2023, § 12, att ge kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för aktuellt område. I samband med tävlingen tecknades en avsiktsförklaring med TP förskolor, se kommunfullmäktiges beslut den 6 februari 2023, § 9. Markanvisningstävlingen avslutades utan att en vinnare utsågs eftersom anbudsnivån bedömdes understiga byggrättsvärdet. Sedan dess har modell för *Ersättning av faktisk hyra till förskolor i Täby kommun* beslutats av kommunfullmäktige den 9 oktober 2023, § 131, vilket bedöms skapa bättre förutsättningar för anbud i nivå med uppskattat byggrättsvärde. Beslutet överklagades till Förvaltningsrätten i Stockholm den 14 november 2023. Förvaltningsrätten avslog överklagandena den 26 juli 2024 och beslutet vann laga kraft den 3 september 2024. Kommunen planerar att gå ut med en ny markanvisningstävling under hösten 2024. För mer information om den kommande markanvisningstävlingen hänvisas till ärendet

Markanvisningstävling förskola Näsbypark 73:40 m.fl. (KS 2022/281-26) som föreslås beslutas av kommunfullmäktige parallellt med detta ärende.

Inom planområdet finns två tillfälliga förskolepaviljonger där TP förskolor bedriver förskoleverksamheterna Näsbylundens och Slottets förskolor. Paviljongerna uppfördes med stöd av tidsbegränsade bygglov. TP förskolor har hyresavtal med kommunen som är hyresvärd för paviljongerna. Kommunen har behov av fler förskoleplatser och TP förskolor har önskemål om att fortsätta bedriva sin verksamhet i området och även utöka denna.

Förskoleverksamheten har indirekt besittningsskydd till lokalerna. Vid ett indirekt besittningsskydd kan hyresvärden vid uppsägning av hyresavtalet antingen ersätta hyresgästen ekonomiskt eller anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal, en ersättningslokal. Avsikten är att TP förskolor ska kunna fortsätta att bedriva verksamhet i den nya förskolebyggnaden. En avsiktsförklaring mellan Täby kommun och TP förskolor har tagits fram för att kommunen, i samband med markanvisningstävlingen, ska tillse att TP förskolor erbjuds hyresavtal för förskoleverksamheten i den nya förskolebyggnaden. I inbjudan till markanvisningstävlingen framgår som en av förutsättningarna att köparen av byggrätten ska erbjuda hyreskontraktet för den nya förskolan till den befintliga utövaren av förskoleverksamheterna. Genom detta fullgör kommunen sin skyldighet att anvisa hyresgästen en ersättningslokal.

Innan fastighetsbildning och försäljning av fastigheten kan ske behöver verksamheten i den mindre paviljongen för Slottets förskola flytta från befintlig plats. Verksamheten i Näsbylundens förskola kommer att kunna fortsätta bedrivas parallellt med att den nya förskolan uppförs.

Avsiktsförklaringen har tagits fram för att tydliggöra kommunens respektive TP förskolors åtaganden för att den nya förskolan ska kunna byggas.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlade ärendet den 29 november 2023, § 73. Ärendet behandlades sedan inte av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige då ärendet om ersättning för faktisk hyra för förskolor i Täby kommun överklagades.

Ekonomiska överväganden

Avsiktsförklaringen innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 23 oktober 2023.
2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 29 november 2023.
3. Avsiktsförklaring mellan Täby kommun och TP förskolor AB, daterad den 15 augusti 2024.
4. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 26 augusti 2024.
5. Protokollsutdrag kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat.

Expedieras

Fastighetsutvecklare Tavga Zerdesti för vidare expediering till berörda parter.