

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Exploateringsingenjör
Johanna Ström

KOMMUNSTYRELSEN
2024-11-11

Uppsägning av ramavtal för fastigheten Violen 1 i Roslags-Näsby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att säga upp ramavtal mellan Täby kommun och Uppfast Täby AB (org. nr. 556945-1486) för fastigheten Täby Violen 1, i enlighet med bilaga till tjänsteutlåtande daterat den 16 september 2024.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna uppsägningen enligt punkt 1.

Sammanfattning

Under år 2014 höll Täby kommun en markanvisningstävling för anbudsområde 1B, numera Violen 1, i Roslags-Näsby och ett ramavtal tecknades med DGF Projektering AB (numera Uppfast Täby AB). Under år 2017 tecknades ett efterföljande marköverlåtelseavtal med DGF Projektering AB för uppförande av kontor, skola och lokaler inom anbudsområdet. Under år 2020 uppdagades att marköverlåtelseavtalet innehöll villkor och förutsättningar som gjorde avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt. Bedömning gjordes dock att det tidigare tecknade ramavtalet fortsatt gällde fram till dess att det ersattes av ett nytt marköverlåtelseavtal eller sades upp med en skälig uppsägningstid.

Kommunen bedömer det angeläget att byggnationen inom fastigheten Violen 1 färdigställs skyndsamt. Mot bakgrund detta och då förhandlingar pågått en längre tid utan att parterna har kunnat nå en överenskommelse föreslås ramavtalet för Violen 1 sägas upp med en skälig uppsägningstid om nio månader. Under uppsägningstiden har Uppfast Täby AB fortsatt ensamrätt att förhandla med kommunen om ett nytt marköverlåtelseavtal.

Skulle det visa sig att det inte är möjligt att nå en överenskommelse upphör ramavtalet efter uppsägningstiden att gälla och kommunen har då möjlighet att anvisa fastigheten till annan aktör.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 21 oktober 2024. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 5 november 2024.

Ärendet

Historik

Kommunfullmäktige antog den 4 september 2017, § 77, detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 mfl, Västra Roslags-Näsby, med syfte att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, kontor, handel och skola. Detaljplanen vann laga kraft den 21 december 2018 och genomförandet av detaljplanen pågår. Täby kommun ansvarar bland annat för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet.

Under år 2014 höll Täby kommun en markanvisningstävling för anbudsområde 1B, numera fastigheten Violen 1, inom kommundelen Roslags-Näsby. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. DGF Projektering AB (numera Uppfast Täby AB), nedan kallat Bolaget, lämnade in det vinnande förslaget och ett ramavtal godkändes av kommunfullmäktige den 14 december 2015, § 181.

Efterföljande marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Bolaget godkändes av kommunfullmäktige den 4 september 2017, § 76. Enligt avtalet skulle bolaget tillträda den 2 januari 2020 för uppförande av kontor, skola och lokaler.

Under år 2020 kom parterna dock till insikt om att marköverlåtelseavtalet innehöll villkor och förutsättningar som gjorde avtalet, såsom marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt enligt Jordabalken (1970:994). Ogiltigheten i avtalet grundade sig i den alltför långa så kallade svävarklausulen gällande kommunfullmäktiges godkännande och detaljplanens antagande och lagakraftvinnande, villkor som enligt Jordabalken som längst får vara två år.

Ramavtalet bedömdes fortsatt gälla fram till dess att det ersattes av ett nytt marköverlåtelseavtal eller sades upp med en skälig uppsägningstid.

Nuvarande situation

För byggnationen inom Violen 1 ska ha ett underjordiskt garage uppföras. Garaget ska vara gemensamt med grannfastigheten Backsippan 1 och två ytterligare fastigheter inom Roslags-Näsby. Garaget är placerat inom fastigheterna Violen 1 och Backsippan 1 men även inom allmän plats, under kommunens blivande torg. Från torget leder en trappa och hiss upp till Roslags-Näsby station. En förutsättning för att kommunen ska kunna färdigställa torget och den permanenta trappan till stationen är att garaget byggs först.

Kommunen har haft för avsikt att fullfölja det genomförda anbudsförfarandet och har förhandlat med Bolaget om att ingå nytt marköverlåtelseavtal utifrån tävlingsförutsättningarna, ramavtalet och det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet. Trots fleråriga förhandlingar har parterna inte lyckats enas om ett nytt avtal.

Under en längre tid har bolaget uttryckt att man inte önskar ingå marköverlåtelseavtal i linje med det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet och har meddelat att man vill se över parkeringslösningen och minska antalet parkeringsplatser. Diskussioner om parkeringen har pågått sedan år 2023 och kommunen har uppmanat Bolaget att inkomma med underlag utvisande dels de påstådda tekniska svårigheterna med parkeringslösningen, dels hur en alternativ parkeringslösning för att klara fastighetens behov skulle se ut. Bolaget har i november 2023 och juni 2024 inkommit med bristfälliga handlingar, varpå kommunen har efterfrågat komplettering. Kompletterande handlingar har nyligen inkommit och ska utvärderas och diskuteras. På grund av lång tidsutdräkt och ofullständiga och bristfälliga handlingar har parterna hittills inte kunnat överenskomma om ett marköverlåtelseavtal.

Kommunen bedömer det viktigt att komma framåt i utvecklingen av Roslags-Näsby samt att den permanenta trappan till Roslagsbanans station och kommunens torg kan färdigställas. Även Violen 1:s placering inom projektområdet gör det angeläget att byggnationen färdigställs så snart som möjligt. Byggtrafiken till fastigheten måste passera in genom projektområdet som till stora delar redan är inflyttat. Färdigställs inte byggnationen kan kommunen inte göra klart finplaneringen på de gator där byggtrafiken ska köra och kommunen har fortsatt kostnader för de provisorier som krävs för att de boende ska få en säker trafikmiljö.

För att nå framdrift i projektet och för att kunna förhandla fram ett nytt marköverlåtelseavtal för fastigheten, föreslås nu att kommunen säger upp

ramavtalet för Violen 1 med en skälig uppsägningstid, till upphörande vid det månadsskifte som infaller närmast efter nio månader från uppsägningen. Den långa uppsägningstiden bedöms ge parterna goda förutsättningar att under denna tid hinna förhandla fram ett marköverlåtelseavtal om Bolaget så önskar. Kommunens avsikt är således fortsatt att förhandlingar ska ske med Bolaget.

För det fall marköverlåtelseavtal tecknas ska upphörandetidpunkten för ramavtalet skjutas fram på så sätt att ramavtalet har fortsatt giltighet fram till dess att beslut om godkännande av marköverlåtelseavtalet vinner laga kraft eller annars slutligt avgörs i domstol. Skulle det visa sig att man inte kan nå en överenskommelse upphör ramavtalet att gälla efter uppsägningstiden och kommunen har då möjlighet att anvisa fastigheten till annan aktör.

Ekonomiska överväganden

Om parterna inte kan enas om ett förnyat marköverlåtelseavtal under uppsägningstiden kan kommunen därefter genomföra en ny markanvisning för Violen 1. Kostnaden för kommunen vid en markanvisning är kostnad för intern tid och eventuell kostnad för annonsering och värdering.

Då kommunen bygger ut allmän plats (gator, torg, parker) inom detaljplaneområdet ökar den totala kostnaden för detta för varje år som utbyggnaden skjuts framåt. Exempel på dessa kostnader är provisorier, fasta kostnader för personal och lokaler samt indexuppräknning på entreprenörsarvode.

Förslaget bedöms inte ha någon ytterligare ekonomisk påverkan.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Uppsägning av ramavtal för fastigheten Violen 1 med tillhörande bilagor.
2. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 16 september 2024
3. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden
4. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 29 september 2024
5. Protokollsutdrag från utskottet för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Projektledare Johanna Ström för vidare expediering till parterna