

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Exploateringsingenjör
Beatrice BerglundSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-09-17

Markanvisningstävling förskola på Vedettvägen 20A i Näsbypark

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna *Förfrågningsunderlag markanvisningstävling Näsbypark 73:40 m.fl.*, daterat den 10 juni 2024, som underlag för markanvisningstävling för del av fastigheterna Näsbypark 73:40 och 73:64.
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna *Utkast till markanvisningsavtal Näsbypark 73:40 m.fl.*, daterat den 10 juni 2024, som underlag för markanvisningstävling för del av fastigheterna Näsbypark 73:40 och 73:64.
3. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att genomföra markanvisningstävlingen inklusive att utse vinnare och ingå markanvisningsavtal, vid behov förlänga markanvisningsavtalet samt att avbryta markanvisningstävlingen om inget anbud är ekonomiskt genomförbart.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar för egen del

4. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

En detaljplan för Näsbypark 73:40 m.fl. antogs av kommunfullmäktige den 6 februari 2023, § 10. Beslutet fick laga kraft den 9 februari 2024. Detaljplanens syfte är bland annat att möjliggöra uppförande av en ny förskolebyggnad.

Fastigheten för den nya förskolan föreslås säljas genom en markanvisningstävling.

Aktuell förskolefastighet har varit föremål för markanvisningstävling tidigare efter beslut av kommunfullmäktige den 6 februari 2023, § 12. Tävlingen avslutades utan att någon vinnare utsågs.

Försäljningen av fastigheten genererar en markförsäljningsintäkt till kommunen. Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats och parkering. I arbetet med verksamhetsplan 2025 har konstaterats att kostnaderna troligen är lägre än de 11,5 mnkr som finns avsatta i verksamhetsplan 2024. En lägre budget om 9,9 mnkr föreslås inarbetas i verksamhetsplan 2025.

Stadsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 14 november 2023, § 133. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 29 november 2023, § 74. Sedan dess har justeringar av handlingarna gjorts med avseende på tidplanen.

Ärendet

En ny detaljplan för fastigheten Näsbypark 73:40 m.fl. antogs av kommunfullmäktige den 6 februari 2023, § 10. Beslutet fick laga kraft den 9 februari 2024. Syftet med detaljplanen är bland annat att möjliggöra uppförande av en ny permanent förskolebyggnad på platsen.

Kommunen, som äger marken, har för avsikt att genom en markanvisningstävling sälja marken till en aktör som ska uppföra den nya förskolebyggnaden. Det är nödvändigt för att säkra tillgången till permanenta förskoleplatser i Näsbypark.

Området var fram till år 2024 bebyggt med två paviljonger uppförda med stöd av tidsbegränsade bygglov; Slottets förskola respektive Näsbylundens förskola. Slottets förskolas paviljong har avetablerats för att möjliggöra för fastighetsbildning av förskolefastigheten. Näsbylundens förskolas paviljong behöver avetableras när den nya förskolan är byggd.

TP Förskolor bedrev Slottets förskola och bedriver fortsatt Näsbylundens förskola i den kvarvarande paviljongen. Kommunen är hyresvärd och har ett ansvar att erbjuda en ersättningslokal i samband med att hyresavtalen sägs upp inför att den nya förskolan byggs.

För att fullgöra detta ansvar anges som förutsättning i markanvisningstävlingen att köparen erbjuder hyreskontraktet för den nya förskolan till TP Förskolor. Detta regleras i ärende om avsiktsförklaring mellan Täby kommun och TP Förskolor (KS 2022/314-26) som behandlas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige parallellt med ärendet om markanvisningstävlingen.

Kommunstyrelsen fastställde den 4 maj 2020, § 92, strategier för kommunens fastighetsägande och lokalförsörjning. Här konstateras att kommunen inte bör äga fastigheter för att tillgodose privata utförarens lokalbehov, varken genom befintligt bestånd eller genom nyproduktion och att fastigheter som inte bedöms behövas på lång sikt bör avyttras.

Markanvisningstävling

Kommunfullmäktige beslutade den 6 februari 2023, § 12, att ge kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för aktuell del av dåvarande Näsbypark 73:40, 73:41 och 73:64. Tävlingen avslutades utan att utse någon vinnare eftersom anbudsnivån på de inkomna anbuderna bedömdes understiga byggrättsvärdet.

Sedan den föregående tävlingen avslutades har kommunfullmäktige beslutat att införa en modell för ersättning för faktisk hyra för förskolor. Beslutet fattades den 9 oktober 2023, § 131. 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. Ersättningsmodellen väntas ge förutsättningar för intressenter att lämna marknadsmässiga anbud i denna markanvisningstävling.

Stadsbyggnadsnämnden behandlade återigen ärendet om markanvisningstävling den 14 november 2023, § 133.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlade ärendet den 29 november 2023, § 74. Ärendet behandlades sedan inte av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige då tävlingsförutsättningarna bedömdes behöva anpassas till ärendet om ersättningsmodell för faktisk hyra för förskolor i Täby kommun.

Sedan föregående beslut om tävlingen fattades har en av förskolepaviljongerna avetablerats och den första etappen av fastighetsbildningen för förskolefastigheten har genomförts. Detta har föranlett behov av uppdatering av tävlingsunderlaget.

All mark som omfattas av markanvisningstävlingen ägs av Täby kommun. Enligt kommunens riktlinjer för markanvisning, antagna i kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20, ska fastigheter i första hand avyttras genom anbuds-förfarande. Därför föreslås en markanvisningstävling för försäljningen av marken. Tävlingen som helhet följer kommunens riktlinjer för markanvisning.

Syftet med tävlingen är att teckna markanvisningsavtal med en aktör som köper marken och bygger en permanent förskola för cirka 140 barn.

Tävlingen riktar sig till alla bolag som både bygger och förvaltar förskolor eftersom marköverlåtelsen förutsätter att köparen erbjuder hyreskontraktet för förskolan till utföraren av befintlig förskoleverksamhet.

Markanvisningstävlingen pågår preliminärt 22 oktober – 10 december 2024. Senast sista anbudsdag lämnar anbudsgivarna in sitt tävlingsförslag och redovisar köpeskilling, tidigare genomförda projekt, sina ekonomiska förutsättningar samt förslag till utformning av förskolefastigheten. Därefter utvärderas anbuden efter de utvärderingskriterier som finns angivna i förfrågningsunderlaget; pris (45%), genomförbarhet (40%) och gestaltning (15%), av tjänstepersoner i Täby kommun.

Kommunen har rätt att förkasta samtliga anbud. Kommunen kvarstår som fastighetsägare till dess att ett marköverlåtelseavtal tecknas och genomförs.

När anbudet har utvärderats ska en vinnare utses. Därefter ska ett markanvisningsavtal godkännas och undertecknas av den vinnande anbudsgivaren och av kommunen. Markanvisningsavtalet baseras på utkastet som bifogas förfrågningsunderlaget.

Konsekvenser

Markanvisningsavtalet innebär att vinnaren får ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för köpet av marken under nio månaders tid. Om vinnaren och kommunen kommer överens om överlåtelsen inom den angivna tiden kommer markanvisningsavtalet att ersättas av ett marköverlåtelseavtal. Av markanvisningsavtalet framgår att giltighetstiden kan förlängas med upp till sex månader om förseningen beror på faktorer som parterna inte har kunnat påverka eller förutse eller om förhandling pågår på sådant sätt att kommunen bedömer att det är möjligt att nå överenskommelse inom denna tid.

När marköverlåtelseavtalet är tecknat ska köparen tillträda marken, erlagga köpeskillingen och bygga förskolan.

Befintlig paviljong uppförd med stöd av tidsbegränsat bygglov kommer ersättas av den permanenta förskolan med tillhörande permanent gård.

TP Förskolor har hanterat flytt av barnen från Slottets förskola, som bedrevs i den avetablerade paviljongen, till övriga verksamheter i egen regi. Verksamheten i Näsbylundens förskola kommer att bedrivas parallellt med att den nya förskolan byggs.

Den nya förskolan kan stå klar tidigast hösten 2027.

Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska överväganden

Principerna för vinnarens kostnadsansvar vid genomförande av detaljplanen regleras i markanvisningsavtalet och kommer slutligen att regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Kommunens ansvar för genomförandet av detaljplanen belastar stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget med 9,9 mnkr.

Om markanvisningsavtalet leder till att ett marköverlåtelseavtal tecknas kommer kommunen erhålla en markförsäljningsintäkt i samband med tillträde, se sekretessbilaga.

Stadsbyggnadsnämndens investering för byggnation av lokalgatan finansieras delvis av att köparen erlägger gatukostnadsersättning som en del av köpeskillingen. Resterande del av lokalgatan belastar idrottsplatsen. Kommande avskrivningar och räntor för idrottsplatsens del belastar kommunstyrelsens driftbudget och överförs i sin tur till kultur- och fritidsnämnden.

I arbetet med verksamhetsplan 2025 har konstaterats att kostnaderna troligen är lägre än de 11,5 mnkr som finns avsatta i verksamhetsplan 2024. En lägre budget om 9,9 mnkr föreslås inarbetas i verksamhetsplan 2025. Åtgärderna utförs under åren 2025-2028.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Förfrågningsunderlag markanvisningstävling Näsbypark 73:40 m.fl., daterat den 10 juni 2024
2. Utkast till markanvisningsavtal Näsbypark 73:40 m.fl. med tillhörande bilagor, daterat den 10 juni 2024
3. Ekonomiska överväganden, daterad den 12 augusti 2024 (sekretess)
4. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 10 oktober 2023
5. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 14 november 2023, § 133
6. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 23 oktober 2023
7. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 29 november 2023, § 74

Expedieras

Exploateringsingenjör Beatrice Berglund för vidare hantering

Kommunstyrelsen