Tjänsteutlåtande
2019-11-13

Dnr KS 2019/303-26

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Anna Haraldsson, Projektchef
Jenny Bertram, Projektledare

KOMMUNSTYRELSEN

2019-12-02

Marköverlåtelseavtal mellan Täby kommun och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB inom detaljplanen Hästen 2 m.fl. i Täby park

Sammanfattning

I Täby park planeras för 6000 bostäder och 4-5000 arbetsplatser enligt planprogram godkänt av Kommunfullmäktige 2015-11-02. Två detaljplaner om ca 2200 bostäder och ca 20 000 kvm kommersiella ytor vann laga kraft 2018-01-15. I samband med framtagandet av detaljplanen (dp2) genomfördes en markanvisningstävling 2016. Totalt fem markanvisningslotter var ute på tävling och markanvisningsavtal tecknades för alla lotter i början av 2017. Vid tidpunkt för tecknande av marköverlåtelseavtal valde HSB och Wästbygg, som delade kvarter 2 (lott 2A och 2B) att inte gå vidare och teckna marköverlåtelsen. På grund av avhoppen har ett av kvarteren varit vakant sedan dess.

Inflyttning i kvarteren som ligger granne med kvarter 2 sker under våren 2020 och det har varit angeläget att snabbt hitta en lösning för genomförandet för att minska olägenheten med sprängningsarbeten bredvid ett inflyttat kvarter. Dialog har pågått under ett antal månader mellan kommunen ett antal aktörer om en eventuell försäljning. Det bästa budet i dessa diskussioner har lämnats av Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och ett förslag till marköverlåtelseavtal har tagits fram för av kvarter 2 (Topasen 1 och Topasen 2) till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Överenskommen köpeskilling är 10 700 kr ljus BTA. Sammanlagt blir den totala köpeskillingen ca 123 mnkr inklusive medfinansieringsersättning och bidrag för offentlig konst m.m. Förslaget till avtal reglerar också arbete med genomförandet av exploateringen i Täby park med dess särskilda förutsättningar och mål om hållbarhet samt den samverkan som måste ske med övriga markägare och exploatörer.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet avseende fastigheterna Topasen 1 och Topasen 2 med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB.

2. Kommunfullmäktige ger plan- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen inom fastigheterna Topasen 1 och Topasen 2.

Bakgrund

I Täby park planeras för 6000 bostäder och 4-5000 arbetsplatser enligt planprogram godkänt av kommunfullmäktige 2015-11-02. Två detaljplaner om ca 2200 bostäder och ca 20 000 kvm kommersiella ytor vann laga kraft, 2018-01-15. Detaljplanerna kallas för detaljplanen Hästen 2 m.fl., *kallad dp 1* och detaljplanen del av Viggbyholm 74:35 m.fl, *kallad dp2*. Inom Täby park finns fyra ursprungliga markägare; Täby kommun, TPAB (helägt bolag av JM och Skanska), Riksbyggen och Trygghem.

I samband med framtagandet av detaljplanen dp1 genomfördes en markanvisningstävling 2016. Totalt fem markanvisningslotter var ute på tävling och markanvisningsavtal tecknades för alla lotter. Markanvisningslotterna kallades för 2A, 2B, 3A, 3B och 4 och markanvisningsavtal tecknades 2017-01-2 med HSB, Wästbygg, SSM (två lotter) och Titania. Anbudsnivåerna låg mellan ca 12 000 – 18000 kr/kvm ljus BTA vid markanvisningsavtalens tecknande.

Bild 1 – Dp 1 med kommunens tre kvarter markerade.

Bild 2 – kvarter 2 med markanvisningslotterna 2A och 2B markerad med fet begränsningslinje.

Marköverlåtelseavtal har tecknats med SSM och Titania för kvarter 3A, 3B och 4 men för kvarter 2A och 2B valde HSB och Wästbygg att dra sig ur innan tecknande av marköverlåtelseavtalen. Inga marköverlåtelseavtal tecknades av den anledningen för kvarter 2.

Utöver tecknade marköverlåtelseavtal mellan kommunen och exploatörerna har även tre exploateringsavtal tecknats med de tre markägarna TPAB, Riksbyggen och Trygghem. Genomförandet av allmänna anläggningar samt bostadskvarter startade under försommaren 2018 och området byggs succesivt ut i takt med framtagande av nya detaljplaner, ca 800 lägenheter är under produktion under vintern 2019. Första inflyttning i Täby park sker under våren 2020.

Ärendet

Kvarter 2 ligger bredvid ett av de första kvarteren som flyttar in i Täby park. Inflyttning i kvarteret bredvid sker under våren 2020. Kommunen har haft dialog med flera potentiella

exploatörer för kvarteret. Främst har intresse för utveckling av kvarteret funnits avseende hyresrätter där intresset har varit stort. Ett fåtal exploatörer har visat intresse för utveckling av bostadsrätter. Tidigare markanvisning för kvarteret var till två exploatörer. Delade kvarter har visat sig vara komplexa att genomföra i dagens mer utmanande marknad på grund av exploatörernas olika interna krav som t.ex. finansiering inför byggstart vilket har lett till problem att komma överens om tidplan, ekonomi och framdrift. För kvarter 2 i Täby park har av den anledningen eftersträvats att teckna avtal endast med en exploatör för kvarteret. Ett krav har också varit att hitta en exploatör som är trygg och stabil med en gedigen erfarenhet av att bygga kvarter i stadsutvecklingsprojekt med en bra ekonomi och stabil finansiering i ryggen.

Enligt kommunens markanvisningspolicy bör markanvisningar ske genom ett tävlingsförfarande om inte särskilda skäl finns till direktanvisning. På grund av den avvaktande marknaden bedömdes en ny markanvisningstävling under 2018 inte lämplig. Det är en kostsam och tidskrävande process för såväl kommunen och potentiella exploatörer. Däremot har det skett en löpande dialog med exploatörer som visat intresse för kvarteret. Huvuddelen av intressenterna har dock önskat att bygga hyresrätter vilket skulle innebära en betydligt lägre intäkt för kommunen.

Då kvarteren bredvid kvarter 2 börjar närma sig inflyttning har det blivit alltmer angeläget att komma överens om utveckling och byggnation av kvarteret för att undvika de risker och merkostnader som uppstår när det finns närboende. Kvarter 2 utgörs av en större mängd berg och jordmassor som, om de inte tas om hand om, innan första inflyttning kommer att skapa en olägenhet för blivande boende.

Under några månader har kommunen och bolaget Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, hädanefter kallat Bolaget, haft en dialog om kvarteret. Bolaget visade intresse för kvarteret och gav ett anbud och tidplan med en snabb produktionsstart som var mycket intressant för kommunen. Prisnivån ligger i nivå med den värdering som kommunen tog fram i samband med förhandlingar med nya exploatörer i Roslags Näsby. Dagens markpriser ligger lägre än vid tillfälle för markanvisningstävlingen 2016 vilket är likadant för andra kommuner och inget unikt för Täby.

För att i ett tidigt skede se om kommunen och Bolagets idé om gestaltning levde upp till de krav som är ställda i detaljplanen och dess bilagor prövades Bolagets gestaltning i kvarter 2 i Namn- och skönhetsrådet (NSR) den 10 oktober. Gestaltningen godkändes med ett medskick om en bearbetning på en gavelfasad. Gestaltningsidén har varit avgörande inför valet av Bolaget vilket har gjort att marköverlåtelseavtalet tagits fram först efter ärendet i NSR.

Förslag till Marköverlåtelseavtal avseende fastigheterna Topasen 1 och Topasen 2

I och med kvarter 2A och 2Bs tidigare avhopp av HSBV och Wästbygg har utbyggnaden inom kvarter 2 försenats. Anbudsområdena har, genom fastighetsbildning, blivit fastigheterna Topasen 1 och Topasen 2. Förutsättningarna har varit att ny exploatör i huvudsak ska överta de åtaganden som HSB och Wästbygg avsagt sig från, med undantag för pris och gestaltning av

bebyggelsen. Ytterligare en förutsättning i avtalet är ett snabbt tillträde av marken vilket har överenskommits till 2020-06-01 med förslag på nyttjanderätt av marken för tidiga sprängnings- och markarbeten.

Bolaget och kommunen har kommit överens om ett pris på fastigheterna Topasen 1 och 2 på 10 700 kr/kvm ljus BTA inklusive medfinansieringsersättning och bidrag för offentlig konst. Utöver köpeskillingen ska Bolaget erlägga sedvanlig VA-taxa och kostnad för anslutning till projektets sopsug. Bolaget är angeläget om att komma igång med försäljning och produktion av kvarteret vilket har visat sig i deras aktivitet med risken att inte i KF beslutat marköverlåtelseavtal.

Mot bakgrund av att det är angeläget att hitta en trygg och stabil aktör som bygger bostadsrätter och som kan starta produktion redan under första halvåret 2020 har ett *"Marköverlåtelseavtal avseende fastigheterna Topsaen 1 och Topasen 2"* upprättats med Bolaget, se Bilaga 1 och Bilaga 2. Marköverlåtelseavtalet reglerar främst överlåtelse av fastigheterna, samt köpeskilling och tillträdesdatum. Marköverlåtelseavtalet reglerar även hur bolagen, tillsammans med kommunen, ska arbeta med gestaltning av bebyggelsen liksom hur exploatörerna ska arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet. Vidare sätts spelreglerna för hur samarbetet med kommunen och andra aktörer ska fungera.

Ekonomiska aspekter

I och med föreslagen överenskommelse och upprättat förslag till marköverlåtelseavtal med Bolaget så blir markintäkten för kvarter 2 ca 123 mnkr inklusive ersättning för sverigeförhandlingen m.m. Då dagens markpriser ligger lägre än vid markanvisningstävlingen anses överenskommet pris som skäligt och marknadsmässigt vilket kan bekräftas i framtagen värdering och beslutade marköverlåtelseavtal för Roslags Näsby.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Gregor Hackman
T f samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Marköverlåtelseavtal avseende fastigheterna Topasen 1 respektive Topasen 2
2. Bilagor till MÖA-avtal