

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Sara Engstrander

Niklas Holmén

KOMMUNSTYRELSEN

2021-02-22

Tilläggsavtal 2 till Exploateringsavtal med Ronäs Projekt AB

Sammanfattning

Täby kommun och Mecon Bygg AB (org.nr. 556576-9899), tecknade den 30 oktober 2017 efter beslut i kommunfullmäktige den 4 september 2017 (§ 76), ett *Exploateringsavtal* för uppförande av ny bebyggelse inom del av fastigheten Roslags-Näsby 2:1, inom detaljplan för Västra Roslags-Näsby. Fastighetsbildning har skett och området består nu av fastigheten Roslags-Näsby 28:8. Mecon Bygg AB har överlåtit exploateringsavtalet till Ronäs Projekt AB (org. Nr. 556576-9899).

Parterna har i exploateringsavtalet överenskommit om att Exploatören får påbörja sina anläggnings- och byggnadsarbeten den 1 juni 2020, i exploateringsavtalet kallat startdagen. Enligt exploateringsavtalet ska Exploatören på startdagen erlagga gatukostnadsersättning. Den 13 mars 2019 tecknades ett *Tillägg till Exploateringsavtalet* där parterna är överens om att startdagen ändras, från den 1 juni 2020 till den 1 januari 2020. Parterna har den 26 februari 2019 även tecknat en *Överenskommelse om skyddsrum* för att Bolaget ska uppföra ett skyddsrum inom sin bebyggelse, som ersätter ett av Täby kommun rivet skyddsrum i bebyggelse på fastigheten Blåklinten 1. Enligt överenskommelsen ska Täby kommun ersätta Exploatören för samtliga merkostnader som uppförandet av skyddsrummet medför.

Ett förslag på tilläggsavtal 2 har nu tagits fram, vilket innebär att startdagen ändras, från den 1 januari 2020 till den 14 april 2021 samt att ersättningar för skyddsrum och gatukostnad fastställs till beräknade belopp, istället för faktiska kostnader enligt exploateringsavtalet. Enligt förslaget ska exploatören erlagga gatukostnadsersättning om totalt ca 25 mnkr vid två tillfällen, 15 mnkr erläggs på startdagen och ca 10 mnkr erläggs 1 år därefter. Vidare är parterna överens om att Täby kommun ska erlagga ca 4,2 mnkr i ersättning på startdagen för Exploatörens uppförande av skyddsrummet. Samtliga kostnader och ersättningar är medräknade i projektets investeringsbudget och har inarbetats i VP 21. Ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden den 9 februari 2021.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Tilläggsavtal 2 till exploateringsavtal mellan Täby kommun och Ronäs Projekt AB
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna Tilläggsavtal 2 till exploateringsavtal med tillhörande bilagor.

Ärendet

Täby kommun antog den 4 september 2017 detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 mfl, Västra Roslags-Näsby, Dnr SBN 2009/158-20, med syfte att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, kontor, handel och skola. Detaljplanen vann laga kraft den 21 december 2018 och genomförandet av detaljplanen är påbörjat. Täby kommun ansvarar bland annat för planering och utbyggnation av gator och infrastruktur inom detaljplaneområdet.

Täby kommun och Mecon Bygg AB (org.nr. 556576-9899), tecknade den 30 oktober 2017 ett exploateringsavtal för uppförande av ny bebyggelse inom del av fastigheten Roslags-Näsby 2:1. Fastighetsbildning har skett och området består nu av fastigheten Roslags-Näsby 28:8. Fastigheten ingår i ovan nämnd detaljplan. Mecon Bygg AB har överlåtit exploateringsavtalet till Ronäs Projekt AB (org nr 556576-9899), nedan kallad Exploatören.

På fastigheten Blåklinten 1, som är en del av detaljplaneområdet, har Täby kommun rivit en byggnad innehållandes ett skyddsrum i källarplanet. Rivningen gjordes för att möjliggöra att området byggs ut i enlighet med detaljplanen. Täby kommun har fått beslut om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), vilket innebär att skyddsrummet måste ersättas. Täby kommun och Exploatören är överens om att ett nytt skyddsrum ska uppföras inom Exploatörens bebyggelse inom Fastigheten, för att ersätta skyddsrummet på Blåklinten 1. Med anledning därav ingick parterna den 26 februari 2019 en *"Överenskommelse om skyddsrum"* med premisser för det nu aktuella tilläggsavtalets ingående. Det nya skyddsrummet ska ägas och förvaltas av Exploatören och uppförandet ska bekostas av Täby kommun.

Den 13 mars 2019 tecknades ett tillägg till Exploateringsavtalet där parterna är överens om att startdagen ändras från den 1 juni 2020 till den 1 januari 2020. Enligt Exploateringsavtalet ska Exploatören erlagga gatukostnadsersättning på nämnda startdag. Exploateringsavtalet anger även att Exploatören inte får påbörja sina arbeten inom fastigheten före startdagen samt att om Exploatören inte påbörjar sina arbeten senast 6 månader efter startdagen så utgår vite. Vidare anger exploateringsavtalet att startdagen kan senareläggas om Exploatören inte kan säkerställa finansiering genom lägenhetsförsäljning.

Exploatören har meddelat Täby kommun att de vill senarelägga startdagen av finansieringsskäl. Eftersom parterna även velat reglera gatukostnadsersättning och ersättning för skyddsrummet med fastställda belopp, istället för faktiska kostnader enligt tidigare avtal, har parterna även tagit fram kalkyler i enlighet med detta.

Förslaget på tilläggsavtal 2 innebär att startdagen ändras, från den 1 januari 2020 till den 14 april 2021. Exploatören vill dock påbörja mark- och grundläggningsarbeten tidigare än så, vilket möjliggörs genom att mellan parterna tidigare träffat exploateringsavtal med nu gällande tillägg fortsatt gäller till dess att tilläggsavtal 2 undertecknats. Vidare regleras att ersättningar för skyddsrum och gatukostnad fastställs till beräknade belopp, istället för faktiska kostnader enligt exploateringsavtalet, då utbyggnaden av allmänna anläggningar inte kommer vara fullt färdigställda förrän ca år 2030 samt att förfarandet ger en bättre ekonomisk förutsägbarhet för båda parter. Förslaget innebär även att erläggandet av gatukostnadsersättning ska ske

uppdelat på två tillfällen, en del på startdagen och en del ett år därefter, istället för på startdagen enligt exploateringsavtalet. Bakgrunden till uppdelningen är att Exploatören inte tar gatorna och den allmänna platsen i fullt bruk förrän första inflyttningen i Exploatörens bebyggelse samt att kommunen inte kommer att påbörja finentreprenaden innan första inflyttning. Finentreprenaden utgör ca 46 % av den totala gatukostnaden. I förslaget regleras även att Exploatören övertager hela ansvaret för skyddsrummet och dess uppförande på startdagen och att ersättningen för skyddsrummet även fortsatt ska erläggas på startdagen.

Ekonomiska aspekter

Förslaget till tilläggsavtal 2 innebär att Exploatören till Täby kommun ska erlägga 15 mnkr på startdagen och ca 10 mnkr 1 år därefter i gatukostnadsersättning, alltså ett totalt belopp om ca 25 mnkr. Exploatören har lämnat en för Täby kommun fullgod säkerhet för det totala beloppet i form av en moderbolagsborgen.

För Exploatörens åtaganden att uppföra skyddsrummet ska Täby kommun erlägga ca 4,2 mnkr i ersättning. Beloppet ska erläggas på startdagen.

Samtliga kostnader och ersättningar är medräknade i projektets investeringsbudget och har inarbetats i VP 21.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

- Tilläggsavtal 2 till Exploateringsavtal, med tillhörande bilagor