

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Anneli Åkerman

Kommunstyrelsen
2021-11-09

Markanvisningsavtal med Skanska Sverige AB avseende tomträtt rörande fastigheten Kronhjorten 1 (Byängsskolan)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Skanska Sverige AB (org.nr. 556033-9086) avseende tomträtt rörande fastigheten Kronhjorten 1.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna markanvisningsavtalet enligt punkt 1, med tillhörande bilagor.
3. Kommunfullmäktige beslutar att delegera till kommunstyrelsen att i enlighet med markanvisningsavtalet ingå en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet om högst ett år.

Sammanfattning

Fastigheten Kronhjorten 1 ägs av Täby kommun och är bebyggd med en skola som hyrs ut till Byängsskolan AB. Skollokalerna inom fastigheten är ålderstigna och behöver rivas eller genomgå omfattande renovering.

Kommunfullmäktige godkände den 14 juni 2021, § 111, en avsiktsförklaring mellan Täby kommun och Skanska Sverige AB, nedan Skanska, avseende markanvisning av tomträtt för ny skola inom fastigheten Kronhjorten 1.

Med avsiktsförklaringen som utgångspunkt har förslag till markanvisningsavtal upprättats. Markanvisningsavtalet ger Skanska ensamrätt att under en period förhandla med kommunen om ett tomträttsavtal avseende fastigheten Kronhjorten 1 och anger villkoren för ett kommande tomträttsavtal. En förutsättning för markanvisningsavtalet är att Byängsskolans verksamhet flyttar till nya skollokaler som Skanska planerar att uppföra inom fastigheten Smaragden 1, Täby park, och avtalet gäller under förutsättning av att kommunfullmäktige fattar beslut senast den 31 mars 2022 om att ersätta Byängsskolan AB för faktisk hyra avseende dessa lokaler.

Ärendet

Bakgrund

Bedömningar utifrån befolkningsprognosen för våren 2021 visar på en kommande underkapacitet av låg- och mellanstadieplatser i centrala Täby. Underskottet bedöms öka i takt med befolkningstillväxten då bostäder i bland annat Täby park och Roslags-Näsby tillkommer.

Fastigheten Kronhjorten 1 ägs av Täby kommun och är bebyggd med en skola som hyrs ut till Byängsskolan AB. Skollokalerna inom fastigheten är ålderstigna och behöver rivas eller genomgå omfattande renovering. Skollokalerna har idag en kapacitet om ca 790 elever, varav ca 270 elever inryms i en paviljong med tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovet går ut den 31 juli 2023 och då minskar skolans kapacitet med 270 elevplatser.

Fastigheten Smaragden 1 är belägen inom Täby park och ägs av Täby park Exploatering AB, TPAB. För fastigheten gäller detaljplan från år 2018 som medger bland annat skola och förskola. Skanska har avtalat med TPAB om att förvärva fastigheten med syfte att uppföra en F-9 skola för minst 900 elever. Skanska och Byängsskolan AB har tecknat hyreskontrakt för en ny skola inom fastigheten. En förutsättning för hyreskontraktets giltighet är att kommunfullmäktige senast den 31 mars 2022 fattar beslut om att ersätta Byängsskolan för den faktiska hyreskostnaden i enlighet med det principbeslut som fattades av kommunfullmäktige den 14 juni 2021, § 111. De nya skollokalerna inom fastigheten Smaragden 1 förväntas stå klara till höstterminen 2024.

Genom att Byängsskolans verksamhet flyttar till nya lokaler inom Täby park tomställs lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Detta möjliggör för att en ny skola kan byggas på platsen med start tidigast hösten 2024.

Fastigheten Kronhjorten 1 är planlagd för skola i detaljplan från år 2011 och bedöms kunna inrymma en ny skolbyggnad för ca 900 elever om nuvarande byggnader rivs. Byängsskolan AB vill fortsätta att bedriva verksamhet på platsen och Skanska är intresserade av att uppföra en ny skolbyggnad på platsen.

Byängsskolan AB har idag ett hyreskontrakt med kommunen som ger dem indirekt besittningsskydd till lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Skanskas skolbyggnation inom Täby park skapar förutsättningar för att lösa lokalfrågan och möjliggör för att nya skollokaler kan byggas inom fastigheten Kronhjorten 1. Detta bedöms utgöra sådant särskilt skäl till direktanvisning för Kronhjorten 1, som anges i kommunens riktlinjer för markanvisningar, godkända av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20. Dock föreslås fastigheten inte överlätas utan istället upplåtas med tomträtt, en form av nyttjanderätt mot årlig avgift, s k tomträttsavgäld.

Mot bakgrund av ovan godkände kommunfullmäktige den 14 juni 2021, § 111, en avsiktsförklaring mellan Täby kommun och Skanska avseende markanvisning av tomträtt för ny skola inom fastigheten Kronhjorten 1.

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats till förvaltningsrätten. § 111 innehöll tre beslutspunkter där Täby kommun, genom de omständigheter som framfördes i överklagandena, uppfattade att det som överklagades endast var den beslutspunkt som avsåg principbeslut om ersättning till Byängsskolan AB för faktisk lokalhyra avseende den nya skolan i Täby park. Överklagandet innebär dock att inte heller den beslutspunkt som avsåg avsiktsförklaringen har vunnit laga kraft. Dock var kommunfullmäktige positiv till avsiktsförklaringen och parterna har fortsatt sin dialog för att träffa detta markanvisningsavtal.

Förslag till markanvisningsavtal

Med avsiktsförklaringen som utgångspunkt har förslag till markanvisningsavtal upprättats, vilket ger Täby kommun och Skanska, eller det koncernbolag som Skanska anvisar, ensamrätt att fram till den 31 december 2022 förhandla om ett tomträttsavtal för Kronhjorten 1. Markanvisningsavtalet faller om inte kommunfullmäktige fattat beslut, som vinner laga kraft, för ersättning av faktisk hyra för Byängsskolan AB på Smaragden 1 innan den 31 mars 2022.

Markanvisningsavtalet reglerar i övrigt principerna för det kommande tomträttsavtalet, exempelvis principerna för beräkning av tomträttsavgäld, parternas åtaganden och ansvarsfördelning för exempelvis rivning, hantering av skyddsrum, markföreoreningar och skolbyggnation.

Markanvisningsavtalet är i sig inte bindande utan ska ersättas av ett tomträttsavtal.

Ekonomiska överväganden

Tomträttsavgälden baseras på två oberoende värderingar och har beräknats utifrån ett markvärde om 3 500 kr/kvm BTA, vilket bedöms motsvara marknadspris för en skolfastighet i avröjt skick. En avgäldsrenta om 3 % används vid fastställande av tomträttsavgälden. Den slutgiltiga tomträttsavgälden kommer vara baserad på BTA i bygglovshandling, dock minst 8 500 kvm BTA. Vid fastställandet av avgälden för den första tioåriga avgäldsperioden tas även hänsyn till att rivningskostnaden bärs av Skanska. En yta om 8 500 kvm BTA samt reduktion för rivningskostnaden skulle innebära en årlig tomträttsavgäld om 392 500 kr den första avgäldsperioden. Definitiv tomträttsavgäld kommer att regleras vid tecknade av tomträttsavtalet.

Genom att upplåta Kronhjorten 1 med tomträtt samt ställa krav om bland annat uppförande av en ny skola för 900 elever, behöver kommunen inte investera i en ny skolbyggnad inom fastigheten. Samtidigt behåller kommunen även den långsiktiga rådigheten över marken genom tomträttsupplåtelsen.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

- Markanvisningsavtal med tillhörande bilagor med Skanska AB avseende fastigheten Kronhjorten 1.

Expedieras

Anneli Åkerman, Exploateringsingenjör för vidare expediering till Skanska Sverige AB