

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Projektledare

Emelie Torp

KOMMUNSTYRELSEN

2022-05-30

Ramavtal om utveckling av fastigheten Fenan 1, Flygkompassen 1 m.fl. i Hägernäs

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Ramavtal 2 med tillhörande bilagor mellan Täby kommun och Fastighets AB Fenan 1 (org nr 556692-1671), Targabågen AB (org nr 559110-1463), Panzarvest AB (org nr 559119-8345), Hägernäs Billackering i Täby AB (org nr 559082-1616) och Aros Bostad Invest AB (org nr 556704-5207).
2. Kommunfullmäktige beslutar att ge plan- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna Ramavtal 2 med tillhörande bilagor som avses i punkt 1.
3. Kommunfullmäktige beslutar att till kommunstyrelsen delegera rätten att förlänga giltighetstiden för Ramavtal 2 som avses i punkt 1, för det fall detaljplanen försenas och förutsättningar för att ingå exploateringsavtal den 31 december 2023 saknas.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

4. Kommunstyrelsen beslutar att ge plan- och exploateringschefen i delegation att förlänga giltighetstiden för Ramavtal 2 som avses i punkt 1, för det fall detaljplanen försenas och förutsättningar för att ingå exploateringsavtal den 31 december 2023 saknas samt under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1-3 ovan.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade den 11 september 2017, § 23, respektive den 6 november 2017, § 33, om positivt planbesked och uppdrag samtidigt åt stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form

av flerbostadshus på fastigheten Fenan 1 samt på fastigheterna Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1, Stjärnmotorn 2. Kommunfullmäktige beslutade den 7 oktober 2019, § 96, att godkänna ett ramavtal mellan kommunen och bolagen.

Det ingångna ramavtalet har som en konsekvens av att detaljplanearbetet dragit ut på tiden upphört att gälla. För att kunna färdigställa detaljplanen och fullfölja pågående förhandlingar behöver nytt ramavtal tecknas. Ett förslag till förnyat ramavtal mellan kommunen och bolagen har därför upprättats. Föreslaget Ramavtal 2 har en giltighetstid till och med den 31 december 2023. Ramavtalet har justerats i mindre omfattning utefter dagens förutsättningar men är i huvudsak oförändrat jämfört med tidigare ingånget avtal. Med hänsyn till att kommunala ledningar finns inom området har skrivelse tillkommit avseende kommunens rättighet att ha kvar ledningar inom området, detta saknas idag. Ramavtalet avses ersättas med exploateringsavtal mellan kommunen och respektive bolag som beslutas i samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om att anta detaljplanen.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 17 maj 2022.
Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 23 maj 2022.

Bakgrund

Fastighetsägarna till fastigheterna Fenan 1, Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1 och Stjärnmotorn 1 och 2 har ansökt om ändring av gällande detaljplaner för att pröva en ändring av markanvändningen från småindustri, kontor, lagerverksamhet och partihandel till bostäder, verksamheter och förskola. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade positivt planbesked för fastigheten Fenan 1 den 9 juni 2014, § 30. Fastighetsägaren till Fenan 1 inkom senare med en förfrågan om ändrat exploateringsförslag för aktuell fastighet. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade den 6 november 2017, § 33, att detta förslag anses inrymmas i tidigare planbesked. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade positivt planbesked för fastigheterna Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1 och Stjärnmotorn 2 den 11 september 2017, § 23. Stadsbyggnadsnämnden fick samtidigt i uppdrag att pröva ny detaljplan för de aktuella fastigheterna.

I syfte att reglera principer och ansvar inför fortsatt arbete med detaljplanen godkände kommunfullmäktige den 7 oktober 2019, § 96, ett ramavtal mellan Täby kommun och bolagen. Ramavtalet avses ersättas av exploateringsavtal mellan kommunen och respektive bolag som beslutas i samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om att anta detaljplanen. Det ingångna ramavtalet har löpt ut. För att kunna färdigställa detaljplanen och fullfölja pågående

förhandlingar om exploateringsavtalen behöver ett nytt ramavtal tecknas, nedan kallat Ramavtal 2.

Ramavtalets innehåll

Fastighets AB Fenan 1 (Ikano Bostad) äger fastigheten Fenan 1, Targabågen AB äger fastigheterna Flygkompassen 1 och Höjdmätaren 1, Panzarvest AB äger Stjärnmotorn 1 och Hägernäs billackering i Täby AB äger Stjärnmotorn 2. Mellan Hägernäs billackering i Täby AB och Aros Bostad har avtal tecknats som innebär att Aros Bostad Invest AB kommer att förvärva fastigheten Stjärnmotorn 2. Aros Bostad Invest AB har även ett optionsavtal med Targabågen AB avseende fastigheterna Flygkompassen 1 och Höjdmätaren 1. Aros Bostad Invest AB har ansvaret för att driva för Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1 och Stjärnmotorn 2 belöpande del av planprocessen. Kommunen äger fastigheterna Hägernäs 7:1, Hägernäs 7:5 och Hägernäs 7:6 som angränsar till bolagens fastigheter, delar av dessa kan komma att ingå i detaljplaneområdet. Den nya detaljplanen ska pröva möjligheten att utveckla fastigheterna för bostäder, lokaler samt förskola för ca 100 barn integrerad i bostadsbebyggelsen. Exploateringsens omfattning utreds vidare i pågående planarbete.

I huvudsak är föreslaget Ramavtal 2 oförändrat i jämförelse med tidigare ingånget ramavtal, det har dock kompletterats med skrivning om att rättighet ska skapas för kommunens befintliga ledningar inom planområdet vilket saknas idag. Ramavtal 2 tecknas med en giltighetstid fram till den 31 december 2023 och ersätts med exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande. Parternas gemensamma målsättning är att beslut om antagande av detaljplan och godkännande av exploateringsavtal ska kunna ske av kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2023.

Ekonomiska överväganden

Förslag till Ramavtal 2 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Bolagens kostnadsansvar för detaljplanens framtagande har reglerats i tidigare tecknat planavtal i vilket bolagen åtar sig alla kostnader för planarbetet. Principerna för bolagens kostnadsansvar vid ett framtida genomförande av detaljplanen regleras i Ramavtal 2. Bland annat åtar sig bolagen att ansvara för och bekosta utbyggnad inom kvartersmark. Bolagen åtar sig även att svara för kommunens verifierade kostnader hänförliga till ny-, till eller ombyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Mark som i den nya detaljplanen läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för eventuell flytt av allmänna ledningar inom området men bolagen står för kostnaderna. Bolagens kostnadsansvar kommer slutligen att regleras i kommande exploateringsavtal som beslutas i samband med

detaljplanens antagande. Utöver ersättning för de allmänna anläggningar som krävs för en exploatering avser kommunen att ta ut medfinansieringsersättning.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Förslag till Ramavtal 2 inklusive bilagor.
2. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 12 april 2022.
3. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden.
4. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 2 maj 2022.
5. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter.

Expedieras

Projektledare Emelie Torp för vidare expediering