

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Kicki Man

KOMMUNSTYRELSEN
2022-10-20

Ramavtal avseende planläggning och exploatering av fastigheten Bromsen 11 i Skarpäng

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Bromsen 11 Administration AB (org nr 559092-3990).
2. Kommunfullmäktige ger mark- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna ramavtal med tillhörande bilaga samt att godkänna eventuella framtida överlåtelser av detsamma.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav den 10 oktober 2011, § 52, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Bromsen 11 med syftet att möjliggöra byggnation av bostäder i form av radhuslägenheter.

Detaljplanens syfte är att pröva ändrad markanvändning från småindustriändamål till småhusbebyggelse. Den kraftledning som gick över Bromsen 11 har tagits ur bruk och rivits, vilket var en grundförutsättning för planarbetet. Det spårreservat som nämnts i tidigare ramavtal är inte längre utpekad som ett område för eventuell framtida spårförbindelse, varken i ÖP 2050 eller i FÖP 2050 för Täby stadskärna.

Genomförande av ny detaljplan innebär att alla byggnader rivs, bortsett torpet Skarpäng, för vilket utgångspunkten är att det bevaras.

Det ingångna ramavtalet har, som en konsekvens av att detaljplanarbetet dragit ut på tiden, upphört att gälla. För att kunna färdigställa detaljplanen behöver nytt ramavtal tecknas. Ett förslag till förnyat ramavtal har därför upprättats. Bolaget

Bromsen 11 Administration AB, tillika fastighetsägare till Bromsen 11, har det fulla kostnadsansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen.

Stadsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 20 september 2022, § 88. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 10 oktober 2022.

Ärendet

Fastighetsägaren till Bromsen 11 inkom i december 2010 med en begäran om upprättande av ny detaljplan för fastigheten i syfte att ändra tillåten markanvändning från småindustri till bostadsändamål.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav den 10 oktober 2011, § 52, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Bromsen 11 med syftet att möjliggöra byggnation av bostäder i form av radhuslägenheter.

Kommunfullmäktige godkände den 21 mars 2016, § 16, ett ramavtal avseende planläggning och exploatering av fastigheten Bromsen 11 i Skarpäng.

Detaljplanens syfte är att pröva ändrad markanvändning från småindustriändamål till småhusbebyggelse. Den kraftledning som gick över Bromsen 11 har tagits ur bruk och rivits, vilket var en grundförutsättning för planarbetet.

I det första ramavtalet för Bromsen 11 från 2016 nämns ett spårreservat för eventuell tvärförbindelse mellan Sollentuna och Roslags-Näsby. Planområdet är dock inte utpekad som ett område för eventuell framtida spårförbindelse, varken i ÖP 2050 eller i FÖP 2050 för Täby stadskärna. Med anledning av detta behöver exploateringen av Bromsen 11 inte längre ta hänsyn till en sådan eventuell tvärförbindelse.

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad i en till två våningar samt en ekonomibyggnad och ett byggnadshistoriskt värdefullt torp (torpet Skarpäng). Genomförande av ny detaljplan innebär att alla byggnader rivs, bortsett torpet, för vilket utgångspunkten är att det bevaras.

Det ingångna ramavtalet har som en konsekvens av att detaljplanearbetet dragit ut på tiden upphört att gälla. Med reviderad tidplan bedöms ny detaljplan kunna antas tidigast under år 2024. För att kunna färdigställa detaljplanen behöver nytt ramavtal tecknas. Ett förslag till förnyat ramavtal har därför upprättats. Bolaget

Bromsen 11 Administration AB, tillika fastighetsägare till Bromsen 11, har det fulla kostnadsansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska överväganden

Bolaget, tillika fastighetsägare, är skyldigt att betala kommunens upparbetade kostnader enligt plankostnadsavtalet. Ramavtalet klargör de grundläggande ekonomiska förutsättningarna för parternas medverkan i områdets omvandling och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförande-processen. Projektet ska bära sina egna kostnader och inte belasta kommunen ekonomiskt. Ramavtalet kommer i samband med att ny detaljplan antas ersättas av ett exploateringsavtal som reglerar exploatörens ekonomiska åtaganden för projektets genomförande.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ramavtal med tillhörande bilaga
2. Protokollsutdrag från kommunfullmäktige, daterat den 21 mars 2016, § 16
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 2 september 2022
4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 10 oktober 2022
5. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 31 augusti 2022
6. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 20 september 2022, § 88.

Expedieras

Exploateringsingenjör Kicki Man för vidare expediering till bolaget