

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Anneli Åkerman

KOMMUNSTYRELSEN
2023-01-23

Exploateringsavtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening för genomförande av detaljplan för Hästen 4 m. fl., Område 5, Täby park

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal, med tillhörande bilagor, mellan kommunen och Riksbyggen Ekonomisk Förening (org.nr. 702001-7781) för fastigheterna Täby Hästen 4 m. fl.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna exploateringsavtalet med tillhörande bilagor enligt punkt 1 ovan.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

3. Kommunstyrelsen beslutar att ge plan- och exploateringschefen delegation att träffa eventuella tilläggsavtal till exploateringsavtalet för genomförandet av bebyggelse inom detaljplan för Hästen 4 m. fl., Område 5 i Täby park i den utsträckning som kommunstyrelsen i reglementet getts delegation av kommunfullmäktige att träffa sådana tilläggsavtal samt under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet.

Sammanfattning

I exploateringsavtalet redovisas ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen för Hästen 4 m. fl. (Område 5) i Täby park. Detaljplanen ligger i den östra delen av Täby park. Planområdet gränsar i öster mot Bergtorpsvägen och i söder mot E18. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 600 lägenheter i form av flerbostadshusbebyggelse och ca 5 000 kvm

bruttoarea för verksamheter (kontor, förskola och lokaler i bottenvåningen). I planområdet ingår även grannskapspark i norra delen och naturmark i södra delen samt vidare utbyggnation av sopsugsanläggningen. Den allmänna platsmarken har i detaljplanen kommunalt huvudmannaskap.

Inom området finns två fastighetsägare utöver kommunen; Riksbyggen Ekonomisk Förening (Riksbyggen) samt Täby Park Exploatering AB (TPAB). Tillsammans kommer samtliga fastighetsägare att finansiera utbyggnaden av den allmänna platsmarken genom att de faktiska kostnaderna fördelas efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad bygggrätt.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar i form av gata, park, VA och sopsugsanläggning. Dessa nya anläggningar kommer även att innebära kostnader för kommunen i form av drift- och underhållskostnader.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 10 januari 2023.

Ärendet

Bakgrund

Planeringen av Täby park har pågått sedan år 2009. Planprogrammet som godkändes av kommunfullmäktige den 2 november 2015, § 146, är vägledande och utgör ett underlag i det fortsatta arbetet med planläggning av stadsdelen. De två första detaljplanerna inom Täby park vann laga kraft i januari 2018. Utbyggnaden pågår och inflyttningar har skett löpande sedan våren 2020. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5) den 14 maj 2019, § 95.

Kommunfullmäktige godkände den 2 november 2015, § 145, ramavtal mellan kommunen och en tidigare ägare till fastigheten Viggbyholm 74:35. När Riksbyggen förvärvade fastigheten Viggbyholm 74:35 övertog Riksbyggen den tidigare ägarens samtliga åtaganden i ramavtalet med kommunen. Kommunfullmäktige godkände den 18 december 2017, § 116, exploateringsavtal mellan Riksbyggen och kommunen, där ett intentionsavtal som reglerade markbyten inom den östra delen av Täby park var en bilaga.

I förslag till exploateringsavtal för genomförande av den nya detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5), regleras utbyggnad av allmänna anläggningar, sopsugsanläggning och kvartersmarken. Huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna är i detaljplanen kommunalt och kommer att byggas ut i kommunal regi.

De faktiska kostnaderna för utbyggnationen av de allmänna anläggningarna kommer att fördelas mellan kommunen och de två övriga fastighetsägarna inom området efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad byggrätt.

Riksbyggen kommer att bygga ca 380 stycken bostadsrättslägenheter och ca 4 700 kvm lokaler.

Riksbyggen projekterar och bekostar den del av sopsugsanläggningen, kallad Kvartersnätet, som ligger inom kvartersmarken. Ledningarna överläts vederlagsfritt till kommunen och tryggas genom ledningsrätt.

I exploateringsavtalet finns överenskommelser bilagda där nödvändig fastighetsreglering regleras avseende både kvartersmark och allmän platsmark. Enligt tidigare ingångna avtal (ramavtal och intentionsavtal) kommer marken att regleras vederlagsfritt.

Ekonomiska överväganden

Investeringsmedel för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna finns inarbetade i kommunens verksamhetsplan 2023. De faktiska kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna kommer att fördelas mellan samtliga fastighetsägare efter nytta och fördelning av beräknad byggrätt.

Medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city ska erläggas av exploatörerna vid lagakraftvunnen detaljplan. Beloppet uppgår för Riksbyggen till 20,6 mnkr.

Riksbyggen ska erlægga bidrag för offentlig konst inom Täby park om 450 tkr.

Riksbyggen bekostar projektering och utbyggnad av sopsugsanläggning inom sin kvartersmark. Kommunens rätt till Kvartersnätet kommer sedan att tryggas genom ledningsrätt. Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av sopsugsanläggning inom den allmänna platsmarken. För anslutning till sopsugsanläggningen kommer 350 kr/kvm ljus BTA att debiteras efter lagakraftvunna bygglov. Utkast till avtal om ledningsrätt och driftsavtal bifogas

exploateringsavtalet. Avtal om ledningsrätt kommer att tecknas när sopsugsanläggningen inom Kvartersnätet är genomfört samt driftavtal tecknas när anläggningen ska tas i bruk.

Riksbyggen kommer att utge en säkerhet som motsvarar kommunens preliminära kostnader för genomförande av detaljplanen och utefter Riksbyggens del av åtagandena. Säkerheten återlämnas när Riksbyggen fullföljt sina ekonomiska åtaganden gentemot kommunen.

VA-anläggningen kommer att finansieras enligt VA-taxan.

De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift-, underhålls- och avskrivningskostnader.

Genomförandefrågor

Utbyggnaden av den allmänna platsen planeras att påbörjas Q4 2023. En skedesplanering är framtagen för att så smidigt som möjligt få framdrift för samtliga parter som behöver samverka inom ett begränsat område då även fastighetsägarna kommer att bedriva sina entreprenader samtidigt. Bostadskvarteren beräknas vara klara mellan Q4 2025 till Q2 2027.

Kommunen kommer att handla upp entreprenader för genomförande av de allmänna anläggningarna. Riksbyggen kommer att stå för uppförande av byggnationen inom egna kvarter.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

- Exploateringsavtal inklusive bilagor

Expedieras

Exploateringsingenjör Anneli Åkerman