

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Beatrice Berglund

KOMMUNSTYRELSEN
2023-01-23

Avtal avseende markbyte gällande markkompensation för Ullna trafikplats, Arninge

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att för egen del godkänna markbytesavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun, Täby Fastighets AB, Ullna Gård AB och Carl Douglas gällande markkompensation för Ullna trafikplats.
2. Kommunstyrelsen beslutar att utse biträdande samhällsutvecklingschefen till att underteckna markbytesavtalet.

Sammanfattning

För att möjliggöra utbyggnaden av Ullna trafikplats tog Vägverket (nuvarande Trafikverket) år 2005 med vägrätt i anspråk cirka 46 750 kvm mark av fastigheten Täby Arninge 5:1, för att skapa på- och avfartsramper.

Fastigheten Täby Arninge 5:1 ägs av ett privat bolag. I samband med att markområdet togs i anspråk ingick Vägverket och Täby kommun ett genomförandeavtal. Enligt genomförandeavtalet övertog Täby kommun Vägverkets ansvar för att kompensera markägaren för den mark som togs i anspråk med vägrätt. Därefter träffades ett avtal mellan Täby kommun och Täby Fastighets AB som innebär att Täby Fastighets AB ekonomiskt ska stå för kompensationen.

Efter perioder av förhandlingar har nu ett förslag till markbytesavtal tagits fram för att slutligt lösa frågan om kompensation. Markbytesavtalet innebär att markägaren kompenseras med cirka 14 585 kvm av fastigheten Arninge 4:1 (ägd av Täby Fastighets AB), cirka 26 459 kvm av fastigheten Hägernäs 7:6 (ägd av Täby kommun) samt ytterligare cirka 5 706 kvm av fastigheten Arninge 4:1 (ägd

av Täby Fastighets AB), sammanlagt 46 750 kvm. Den yta som är belastad med vägrätt för Ullna trafikplats och de delar av E18 som angränsar till trafikplatsen utgör totalt cirka 99 305 kvm. Dessa överförs från fastigheten Arninge 5:1 till fastigheten Arninge 4:1.

Värdet på den mark som i markbytesavtalet föreslås överföras till Arninge 5:1 bedöms inte överstiga värdet på den mark som nu föreslås överföras till Täby Fastighets ABs ägo. Ingen ersättning i övrigt utgår mellan å ena sidan fastighetsägaren till Arninge 5:1 och å andra sidan Täby Fastighets AB och Täby kommun gemensamt. Enligt markbytesavtalet svarar Täby kommun för de kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättning. I slutänden ansvarar dock Täby Fastighets AB för dessa kostnader i enlighet med avtalet mellan Täby kommun och Täby Fastighets AB.

Ärendet

Bakgrund

Från fastigheten Österåker Rydboholm 2:1 avstyckades år 2002 ett område väster om E18 till att bilda en ny fastighet som fick beteckningen Täby Arninge 5:1. I samband härmed flyttades kommungränsen mellan Täby kommun och Österåkers kommun så att fastigheten Täby Arninge 5:1 kom att ligga i Täby kommun.

För att möjliggöra utbyggnaden av Ullna trafikplats tog Vägverket (nuvarande Trafikverket) med vägrätt i anspråk cirka 46 750 kvm mark av fastigheten Täby Arninge 5:1, för att skapa på- och avfartsramper vid Ullna.

I samband med att markområdet togs i anspråk ingick Vägverket och Täby kommun ett genomförandeavtal daterat den 23 juni 2004, vilket godkändes av kommunfullmäktige den 27 maj 2004, §62. Enligt avtalet ansvarar Täby kommun för såväl reglering av ersättning för vägrätten samt övrig markåtkomst och fastighetsbildning, liksom för samtliga övriga kostnader som följer av avtalet.

Fastigheten Täby Arninge 5:1 ägdes vid tidpunkten för ianspråktagandet av familjen Elisabeth Douglas. Carl Douglas (son till Elisabeth Douglas) förvärvade fastigheten Täby Arninge 5:1 från den övriga familjen år 2013. Idag ägs fastigheten Täby Arninge 5:1 av Carl Douglas helägda bolag Ullna Gård AB. Carl Douglas har övertagit rättigheten till kompensation för mark från övriga familjemedlemmar.

Täby kommun och Carl Douglas har i omgångar arbetat med att försöka träffa en överenskommelse kring kompensation. Förhandlingarna resulterade i en avsiktsförklaring som godkändes av kommunstyrelsen den 21 oktober 2021, § 139.

Avsiktsförklaringen innebar att ett bindande avtal om marköverlåtelse skulle träffas för att slutligt reglera kompensationsfrågan. Förslag till sådant avtal har nu tagits fram, se bilaga 1.

Markbytesavtal

Under år 2022 har ett förslag till markbytesavtal som slutligt reglerar kompensationen för den ianspråktagna marken gemensamt tagits fram mellan Täby kommun, Täby Fastighets AB, Carl Douglas och Ullna Gård AB. Enligt markbytesavtalet föreslås Carl Douglas kompenseras med cirka 14 585 kvm av fastigheten Arninge 4:1 (ägd av Täby Fastighets AB), cirka 26 459 kvm av fastigheten Hägernäs 7:6 (ägd av Täby kommun) samt ytterligare cirka 5 706 kvm av fastigheten Arninge 4:1 (ägd av Täby Fastighets AB), sammanlagt 46 750 kvm, se bilaga 1.

Den yta av Carl Douglas fastighet Täby Arninge 5:1, ägd genom Ullna Gård AB, om cirka 46 750 kvm som är belastad med vägrätt för Ullna trafikplats överförs till fastigheten Täby Arninge 4:1 ägd av Täby Fastighets AB. Därtill föreslås ytterligare 52 555 kvm överföras från Täby Arninge 5:1 till Täby Arninge 4:1 så att hela vägkroppen för Ullna trafikplats inklusive E18 vid Ullna trafikplats överförs som ett sammanhängande markområde. Detta är nödvändigt för att fastighetsindelningen fortsatt ska vara lämplig, vilket krävs för att fastighetsbildningen ska kunna genomföras.

När markbytesavtalet har genomförts är parterna överens om att Carl Douglas blivit fullt ut kompenserad för den mark som togs i anspråk för Ullna trafikplats.

Ekonomiska överväganden

Värdet på den mark som enligt markbytesavtalet överförs till Arninge 5:1 bedöms inte överstiga värdet på den mark som föreslås överföras till Täby Fastighets ABs ägo. Ingen ersättning i övrigt utgår mellan å ena sidan Carl Douglas och Ullna Gård AB och å andra sidan Täby Fastighets AB och Täby kommun. Enligt markbytesavtalet svarar Täby kommun för de kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättning.

Enligt en överenskommelse daterad den 28 juni 2004, vilken godkändes av kommunfullmäktige den 27 maj 2004, § 63, mellan Täby kommun och Täby Fastighets AB tar Täby Fastighets AB på sig ansvaret att finansiera projektet Ullna trafikplats i enlighet med genomförandeavtalet. Täby Fastighets AB ska därför ansvara ekonomiskt för kompensationen enligt detta markbytesavtal samt för de kostnader som uppstår i samband med lantmäteriförrättningen.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Markbytesavtal inklusive bilagor, daterat den 12 december 2022
2. Avsiktsförklaring inklusive bilagor, daterad den 18 maj 2022

Expedieras

Exploateringsingenjör Beatrice Berglund för vidare expediering till parterna