

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Emelie Torp

KOMMUNSTYRELSEN
2023-05-02

Markanvisningsavtal med Intea Fastigheter AB avseende nytt polishus på delar av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 i Arninge

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna markanvisningsavtal med tillhörande bilagor för delar av fastigheterna Täby Rönninge 3:5 och Täby Arninge 4:19 mellan Täby kommun och Intea Fastigheter AB (org nr 559027-5656).
2. Kommunstyrelsen beslutar att ge mark- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna markanvisningsavtalet med tillhörande handlingar samt ingå en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet om högst två år, enligt § 7 i markanvisningsavtalet.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 14 juni 2021, § 115, att godkänna en avsiktsförklaring mellan Täby kommun och polismyndigheten. Kommunfullmäktige beslutade samtidigt att delegera till kommunstyrelsen att besluta om markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal avseende fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19.

I maj 2022 tecknade polismyndigheten ett projekteringsavtal med Intea Fastigheter AB, nedan kallad "Bolaget". I avtalet tar Bolaget på sig ansvaret att planera och projektera det nya polishuset.

Med utgångspunkt från avsiktsförklaringen har ett markanvisningsavtal upprättats mellan kommunen och Bolaget i syfte att ange villkor för en direktanvisning, riktlinjer för detaljplaneläggningen samt reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Avtalet anger även

förutsättningar för kommande marköverlåtelseavtal vilket beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Ärendet behandlas i kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat den 24 april 2023.

Ärendet

Bakgrund

Då polismyndighetens nuvarande lokaler i Täby centrum inte uppfyller funktions- och verksamhetskrav behövs ett nytt polishus för verksamheten i nordostsektorn/Södra Roslagen.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 juni 2021, § 115, att godkänna en avsiktsförklaring mellan Täby kommun och polismyndigheten. Kommunfullmäktige beslutade samtidigt att delegera till kommunstyrelsen att besluta om markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal avseende fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19. Kommunstyrelsen gav den 31 maj 2021, § 94, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 för att inom det blivande kvarteret möjliggöra verksamheter och uppförande av nytt polishus. Avsiktsförklaringen innehåller villkor och förutsättningar för en kommande markanvisning till det bolag som polisen kontrakterar för att uppföra polishuset, bland annat har en köpeskilling för tillkommande byggrätter angivits.

I maj 2022 tecknade polismyndigheten ett projekteringsavtal med Intea Fastigheter AB. I avtalet tar Bolaget på sig ansvaret att planera och projektera det nya polishuset. Projekteringsavtalet ska i framtiden ersättas av ett hyresavtal mellan parterna. Polismyndigheten valde år 2022 att göra en översyn av avtalet med Bolaget, till följd av en dom i Kammarrätten avseende anskaffningsprocessen för nytt polishus i Järfälla kommun. Kommunfullmäktige beslutade den 1 december 2022, § 195, att godkänna ett tillägg som innebar en förlängning av avsiktsförklaringen med polismyndigheten om ett år. I februari 2023 meddelade polismyndigheten att arbetet med planläggning och markanvisning kunde fortsätta.

Bolaget ska tillsammans med kommunen ta fram ett förslag till ny detaljplan för den aktuella platsen.

Fastigheterna Rönninge 3:5 och Arninge 4:19 ägs av Täby kommun och är belägna norr om Arningevägen inom Arninge centrum och i direkt anslutning till en ny infart från Arningevägen. Området är i gällande detaljplan från 1972 utlagt som allmän plats (parkmark). I översiktsplanen är området utpekad som verksamhetsområde.

Avtalets innehåll

Med utgångspunkt från avsiktsförklaringen har ett markanvisningsavtal upprättats mellan kommunen och Bolaget med syfte att ange villkor för en direktanvisning, riktlinjer för detaljplanläggningen samt för att reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Avtalet anger även förutsättningar för vad som ska regleras i kommande marköverlåtelseavtal vilket beslutas i samband med detaljplanens antagande. Markanvisningsavtalet är giltigt i två år med möjlighet till förlängning i två år.

Under arbetet med detaljplanen kommer parterna undersöka vilket markområde inom planområdet som är mest lämpligt för ändamålet. Blir parterna överens om att ett annat markområde är mer lämpligt för Bolaget att förvärva ska ett nytt markanvisningsavtal tecknas som ersätter detta avtal. Avtalsvillkor som är specifika som exempelvis köpeskilling kan då skilja sig från detta avtal.

Ett marköverlåtelseavtal som ersätter markanvisningsavtalet innehållande villkor för överlåtelse av mark från Täby kommun till Bolaget ska upprättas innan detaljplanen antas. Marköverlåtelseavtalet ska innehålla köpeskilling, tillträde och villkor som krävs för att gälla som ett köpeavtal för fastighet enligt jordabalken. Det ska även reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och Bolaget för genomförandet av detaljplanen, samt krav och mål för hur utbyggnaden av området ska genomföras.

Ekonomiska överväganden

Köpeskillingen i markanvisningsavtalet regleras i enlighet med villkoren i avsiktsförklaringen. Byggrätten har bedömts till ett värde motsvarande 2 000 kronor per kvm ljus BTA (bruttoarea) i prisnivå januari 2021 och indexeras med KPI (konsumentprisindex) fram till tillträdet. Köpeskillingen beräknas efter hur stor byggrätt som den nya detaljplanen medger. Medfinansieringsersättning ingår i köpeskillingen.

Principerna för Bolagets kostnadsansvar vid ett genomförande av detaljplanen regleras i markanvisningsavtalet och kommer slutligen att regleras i kommande marköverlåtelseavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande. Kommunen bekostar den utbyggnad av allmän plats som kommer att krävas för det nya polishuset vilket finansieras av intäkter som kommunen erhåller från markförsäljningen.

Bolagets kostnadsansvar för detaljplanens framtagande regleras i plankostnadsavtal.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

- Förslag till markanvisningsavtal med Intea Fastigheter AB

Expedieras

Emelie Torp för vidare expediering till bolaget.