

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Hampus Olesund

KOMMUNSTYRELSEN

2019-12-02

Exploateringsavtal avseende planläggning och exploatering av fastigheterna Strömmingen 1-7 i Ella gård

Sammanfattning

Två exploateringsavtal mellan Täby kommun och Besqab Projektutveckling AB (Besqab) respektive Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna (Riksbyggen) har upprättats. Avtalen har tagits fram för att reglera genomförandet av ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och stadsradhus på fastigheterna Strömmingen 1-7 enligt förslag till ny detaljplan för fastigheterna Strömmingen 1-7 m.fl, Ella gård. Avtalen klargör förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och reglerar parternas ekonomiska ansvar och nödvändiga fastighetsregleringar.

Bolagen ska gemensamt bekosta alla kommunala investeringar i allmän platsmark genom att betala de faktiska kostnaderna kommunen har för att uppföra dem. Bolagen ska också på egen bekostnad flytta en allmän VA-anläggning inom deras fastigheter. Därmed täcks kommunens kostnader i projektet samtidigt som intäkter fås genom försäljning av tillskottsmark.

Ärendet hanteras i stadsbyggnadsnämnden den 19 november 2019.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal mellan Täby kommun och Besqab Projektutveckling AB avseende fastigheterna Strömmingen 1-3, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtande daterat 28 oktober 2019.
2. Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal mellan Täby kommun och Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna avseende fastigheterna Strömmingen 4-7, enligt bilaga 2 till tjänsteutlåtande daterat 28 oktober 2019.
3. Kommunfullmäktige ger mark- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna exploateringsavtal med tillhörande bilagor samt att godkänna eventuella framtida överlåtelse av avtalet enligt § 4.4 i exploateringsavtalen.

Ärendet

Bakgrund

Besqab och Riksbyggen är ägare till fastigheterna Strömningen 1-3 respektive Strömningen 4-7. De har tillsammans med kommunen tagit fram ett förslag till detaljplan för utveckling av deras fastigheter. Detaljplanen har till syfte att möjliggöra för blandad stadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet med ca 300-400 bostäder i form av flerbostadshus och stadsradhus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna, offentlig service i form av en förskola i norr och ett nytt publikt torg intill korsningen Attundavägen-Stockholmsvägen. Detaljplanen omfattar även allmän gata som möjliggör för en ny gångbana längs Stockholmsvägens östra sida och säkerställer att trafiksäkra, gena och tillgängliga gångkopplingar kan skapas till Täby Centrum och Tibble station.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö svarade 30 maj 2016, § 27, respektive 11 september 2017, § 24, positivt på frågan om att upprätta detaljplan för att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus på fastigheterna Strömningen 1, 2, 3 samt på fastigheterna Strömningen 4,5,6,7.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Strömningen 1-7 m.fl. 20 mars 2018, § 40. Ett ramavtal togs fram och beslutades i kommunstyrelsen 7 maj 2018, § 69, och senare i kommunfullmäktige 21 maj 2018, § 66.

Detaljplanen har sedan varit på samråd under perioden 15 oktober 2018 till 9 november 2018 och granskning under perioden 23 maj 2019 till 13 juni 2019.

Exploateringsavtalens innehåll

Två exploateringsavtal har upprättats, ett för vardera fastighetsägare inom planområdet. Avtalen reglerar marköverföringar och fastighetsrättsliga frågor samt sedvanliga kostnader för iordningställande av allmänna platser. Avtalen är i stort sett lika och skiljer sig endast åt när det kommer till fastighetsfrågor och byggherrarnas respektive åtaganden inom deras respektive kvartersmark. Besqab ämnar uppföra ca 110 bostäder med bostadsrätt medan Riksbyggen ämnar uppföra ca 250 bostäder med hyresrätt.

Ägare till fastigheterna som omfattas av kvartersmark inom detaljplaneområdet bekostar gemensamt kommunens alla faktiska kostnader för iordningställande av allmänna platser som föranleds av detaljplanens genomförande. Det inbegriper dels åtgärder inom detaljplanen och dels i dess närhet. Förfarandet baseras på plan- och bygglagens bestämmelser om gatukostnader. Former för insyn och samverkan under utbyggnadsskedet har reglerats i avtalen.

Utöver att bekosta utbyggnad inom allmän platsmark reglerar avtalen även att bolagen också ska flytta befintlig VA-anläggning som idag ligger inom deras fastigheter. Bolagen svarar för att projektera, bygga och utan ersättning lämna över den omlagda VA-anläggningen till kommunen. Under hela arbetet med omläggning av VA-anläggningen har kommunen rätt att på bolagens bekostnad ha ett ombud som har rätt att granska handlingar och delta i syn och besiktningar.

Vissa marköverföringar krävs för att genomföra planen. Totalt sett handlar det om ca 2250 kvm tilläggsmark som föreslås planläggas som kvartersmark som bolagen ska köpa av kommunen för ett marknadsmässigt pris. Även ca 450 kvm föreslås planläggas som allmän platsmark i detaljplanen och ska utan ersättning överföras till kommunens fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser

Alla projektets omkostnader för kommunen ska bekostas av fastighetsägarna. Kommunen ska bygga ut allmän platsmark och fakturerar bolagen för de faktiska kostnaderna.

De åtgärder på allmän platsmark som föreslås är att inom detaljplanen anlägga nya gångbanor längs fastigheterna och ett nytt torg i korsningen Stockholmsvägen/Attundavägen. I planområdets närhet ska nya gångkopplingar skapas mot Täby centrum och mot Roslagsbanans station Tibble. Därutöver behöver vissa justeringar göras i körbanan på Stockholmsvägen och Attundavägen. Investeringarna som behövs för utbyggnad av allmän platsmark sker först när detaljplanen har vunnit laga kraft. Det kommer tidigast kunna påverka nästa års budget. För kostnaderna ska kommunen fakturera bolagen årsvis i februari året efter.

Kommunen har intäkter i form av försäljning av mark då bolagen ska betala för den tillskottsmark som planläggs som kvartersmark. De totala försäljningsinkomsterna förväntas bli ca 7,5 mnkr.

Fastighetsägarna ska också erlagga medfinansieringsersättning om totalt ca 4 mnkr. Ersättningsbeloppet grundar sig på en ersättning om 200 kr/kvm för bostadsrätter och 100 kr/kvm för hyresrätter. Därutöver betalar de även medfinansieringsersättning för kommersiella lokaler men ej för den föreslagna förskolan.

Projektet har få ekonomiska risker i och med att bolagen ska bekosta kommunens faktiska kostnader. Investeringarna är också förhållandevis låga i relation till storleken på bostadsprojektet. De risker som finns är att något av bolagen går i konkurs eller på annat sätt inte kan betala de kostnader kommunen har upparbetat. Risken anses dock låg då en moderbolagsborgen har skrivits för bolagens åtaganden i respektive exploateringsavtal.

Genomförandefrågor

Exploateringsavtalen reglerar att en gemensam tidplan ska tas fram. Avtalen bestämmer också ett sista datum när bolagens alla åtaganden i avtalen ska vara slutförda.

Kommunen har för avsikt att bygga ut allmänna anläggningar utanför detaljplanen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Vissa arbeten, så som gångbanor längs fastigheterna samordnas dock med färdigställande av bostadsbebyggelsen och är därmed beroende av bolagens utbyggnadstakt.

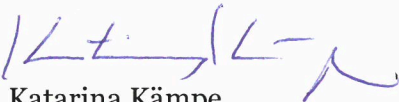
Bolagen behöver börja med att lägga om de VA-anläggningar som finns inom fastigheterna. En tidplan för detta ska tas fram tillsammans med kommunen och försäkra att kommunen har möjlighet att inkluderas i arbetet. Därefter kan bolagen bygga bostadskvarteren som kan byggas ut i etapper. Bolagen konkurrerar dock inte sinsemellan då de har olika upplåtelseform varför byggnation av flera kvarter samtidigt är troligt.

Då fastigheterna ligger nära Roslagsbanan behöver samordning och riskeliminering ske tillsammans med Trafikförvaltningen.

Fastighetsregleringar sker när detaljplanen vinner laga kraft.

Sammanfattande bedömning

Projektet överensstämmer med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplan som nu tas fram. För kommunen är riskerna låga och kostnaderna i stort sett ringa då bolagen ska stå för de faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar. En gemensam tidplan för bolagens och kommunens åtaganden måste tas fram i ett tidigt skede för att samordna entreprenader och utbyggnadstakt.



Katarina Kämpe
Kommundirektör



Gregor Hackman
Tf Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Exploateringsavtal – Besqab
2. Exploateringsavtal - Riksbyggen