

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Mark- och exploateringschef
Ulf Crichton

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-12-10

Tillägg till exploateringsavtal med Riksbyggen för fastigheterna Strömningen 4-7, Ella gård

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna tillägg till exploateringsavtal med Riksbyggen Hyresbostäder Strömningarna AB, org.nr 559128-5290, för fastigheterna Strömningen 4-7 i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtande daterat den 4 november 2024.
2. Kommunfullmäktiga utser mark- och exploateringschefen att underteckna tilläggsavtalet enligt punkt 1.

Sammanfattning

Den 16 december 2019 antogs detaljplanen för fastigheterna Strömningen 1-7 m.fl. i Ella gård och två exploateringsavtal mellan Täby kommun och Besqab Projektutveckling AB respektive Riksbyggen Hyresbostäder Strömningarna AB godkändes.

Riksbyggen har enligt exploateringsavtalet för fastigheterna Strömningen 4-7 åtagit sig att bland annat uppföra bostäder och lokaler inom exploateringsområdet. Enligt exploateringsavtalet är Riksbyggen förpliktigade att fullgöra sina åtaganden senast fem år efter att detaljplanen vann laga kraft den 17 september 2020. Om exploateringsavtalets samtliga åtaganden inte är uppfyllda har kommunen rätt att ta ut ett vite om 4 mnkr enligt § 4.3 i exploateringsavtalet. Av avtalet framgår även att tidpunkten för vitet ska förskjutas om det uppstår en försening som inte beror på Riksbyggen.

Kommunen är medveten om rådande konjunktur och dess påverkan på möjligheten att genomföra byggnation enligt tidplanen i exploateringsavtalet.

Med hänsyn till de generella utmaningar som råder i nuläget, föreslås att tidpunkten för vitet skjuts upp till den 1 juni 2028.

Ärendet

Den 16 december 2019, § 167 och § 166, antog kommunfullmäktige detaljplanen för fastigheterna Strömningen 1-7 m.fl. i Ella gård och två exploateringsavtal mellan Täby kommun och Besqab Projektutveckling (Besqab) respektive Riksbyggen Hyresbostäder Strömningarna (Riksbyggen).

Detaljplan för fastigheterna Strömningen 1-7 m.fl. i Ella gård innehåller byggrätter för stadsbebyggelse för bostadsändamål i form av flerbostadshus och stadsradhus med verksamheter i bottenvåning för centrumändamål, 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 Stockholmsvägen östra sida och säkerställer att trafiksäkra, gena och tillgängliga gångkopplingar kan skapas till Täby centrum och Tibble station.

Fastigheterna Strömningen 1-3 ägs av Besqab och Strömningen 4-7 ägs av Riksbyggen. Riksbyggen har i enlighet med exploateringsavtalet för fastigheterna Strömningen 4-7 åtagit sig att bland annat uppföra bostäder och lokaler inom exploateringsområdet. Enligt exploateringsavtalet är Riksbyggen förpliktigade att fullgöra sina åtaganden senast den 17 september 2025. Om samtliga åtaganden inte är uppfyllda enligt exploateringsavtalet har kommunen rätt att ta ut ett vite om 4 mnkr enligt § 4.3 i exploateringsavtalet. I avtalet anges även att tidpunkten för vitet kan förskjutas om förseningen beror på omständigheter som ligger utanför bolagets kontroll.

Riksbyggen har på grund av rådande konjunktur svårt att få ihop sin utbyggnadskalkyl och önskar att förskjuta tidplanen till 1 juni 2028 för färdigställande. Förlängningen av vitet omfattar hela deras utbyggnadsprojekt på fastigheterna Strömningen 4-7. Det bör uppmärksammas att fastigheterna Strömningen 4-7 har överlåtits till annan part/byggherre utan kommunens godkännande, vilket utgör ett avsteg från exploateringsavtalet. Riksbyggen kvarstår alltså som ensam avtalspart gentemot kommunen i exploateringsavtalet, till dess att överlåtelsen eventuellt godkänns av kommunen.

Tilläggsavtalens innehåll

Kommunen är medveten om den rådande konjunktorens påverkan på möjligheten att genomföra byggnationen enligt tidplanen i exploateringsavtalen. Med hänsyn till de nuvarande marknadsförutsättningarna föreslås att tidpunkten för vitet skjuts upp till den 1 juni 2028, för att ge Riksbyggen rimlig tid att genomföra byggnationen. Syftet med vitet är att säkerställa att byggnationen fullföljs inom en skäligen tidsram, vilket uppnås genom en flexibel tidsjustering som tar hänsyn till konjunkturläget.

Ekonomiska överväganden

Förändringen innebär att kommunens intäkter och kostnader från exploateringsersättning för allmän plats kommer senare, då utbyggnaden sker parallellt med Riksbyggens bostadsproduktion. Kommunen har rätt att fakturera Riksbyggen dessa kostnader enligt exploateringsavtalet, och medel för utbyggnaden är avsatta i verksamhetsplanerna för år 2024 och 2025. Uppskjutandet av vitet innebär en fördröjning av potentiella intäkter från avtalsvite, och det finns en viss risk att kostnaderna för utbyggnaden kan öka om några år. Det ska dock understrykas att Riksbyggen, enligt avtalet, står för samtliga kostnader kopplade till utbyggnaden. Inga extra kostnader för provisoriska lösningar tillkommer.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Tillägg till exploateringsavtal Strömningen 4-7
2. Exploateringsavtal Riksbyggen Hyresbostäderna Strömningarna AB, daterat den 16 december 2019

3. Protokollsutdrag från kommunfullmäktige, daterat den 16 december 2019, § 166
4. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsen, daterat den 8 november 2019

Expedieras

Exploateringsingenjör Alexis Donoyan

Plankoordinator Anna Björneheim

Kommunstyrelsen