

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Johanna Ström

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-10-21

Marköverlåtelseavtal med Uppfast Täby AB för fastigheten Backsippan 1 i Roslags-Näsby

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Uppfast Täby AB (organisationsnummer 556945-1486) för fastigheten Täby Backsippan 1.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna marköverlåtelseavtalet med tillhörande bilagor enligt punkt 1 ovan samt efterföljande köpebrev enligt marköverlåtelseavtalet.
3. Kommunfullmäktige beslutar att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m.fl., Västra Roslags-Näsby, vann laga kraft år 2018 och genomförandet av detaljplanen pågår. År 2014 hölls en markanvisningstävling för anbudsområde 1C, numera Backsippan 1, och ett ramavtal tecknades med vinnaren Prime Living AB. Efterföljande marköverlåtelseavtal tecknades under år 2017. Den 28 januari 2019, § 12, godkände kommunstyrelsen en överlåtelse av marköverlåtelseavtalet till DGF Projektering AB (nuvarande Uppfast Täby AB, nedan kallat Bolaget).

År 2020 kom kommunen och Bolaget till insikt om att marköverlåtelseavtalet var ogiltigt men ramavtalet ansågs fortfarande gälla. Kommunen och Bolaget fortsatte förhandlingen för att ta fram ett nytt marköverlåtelseavtal. Då parterna inte lyckades nå en överenskommelse beslutade kommunen i november 2024 om

uppsägning av ramavtalet men förhandlingen har fortsatt under uppsägningstiden.

Ett förslag till förnyat marköverlåtelseavtal har nu upprättats med Bolaget och avser uppförande av studentbostäder, lokaler och underjordiskt garage. Förslaget följer i huvudsak avtalet från år 2017 men mot bakgrund av detaljplanens utformning och platsens tekniska förutsättningar medges vissa avsteg för antal parkeringsplatser och från grönytefaktor. Vidare justeras index så att det överensstämmer med övriga byggrätter i området som upplåts med hyresrätt.

Enligt förslaget ska Bolaget tillträda Backsippan 1 den 1 juni 2026. Köpeskillingen om ca 35,1 mnkr indexuppräknas och erläggs på tillträdesdagen. Utöver köpeskillingen ska Bolaget erlagga medfinansieringsersättning om ca 371 tkr samt byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning till ett samlat belopp om ca 492 tkr.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 4 september 2017, § 77, detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 mfl, Västra Roslags-Näsby, med syfte att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, kontor, handel och skola. Detaljplanen vann laga kraft den 21 december 2018 och genomförandet av detaljplanen pågår. Täby kommun ansvarar bland annat för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet.

Under år 2014 höll Täby kommun en markanvisningstävling för anbudsområde 1C inom kommundelen Roslags-Näsby. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. Prime Living AB (nuvarande Studentbostäder i Norden AB) lämnade in det vinnande förslaget och ett ramavtal godkändes av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 131.

Den 4 september 2017, § 76, godkände kommunfullmäktige ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Prime Living AB avseende anbudsområde 1C inom kommundelen Roslags-Näsby. Enligt avtalet skulle Prime Living AB tillträda fastigheten den 2 januari 2020 för uppförande av studentbostäder, lokaler och underjordiskt garage. Anbudsområde 1C utgör efter fastighetsbildning Täby Backsippan 1.

Den 28 januari 2019, § 12, godkände kommunstyrelsen en överlåtelse av marköverlåtelseavtalet för Backsippan 1 från Prime Living AB (nuvarande Studentbostäder i Norden AB) till DGF Projektering AB (nuvarande Uppfast Täby AB, nedan Bolaget). Under år 2020 har parterna dock kommit till insikt om att marköverlåtelseavtalet innehåller villkor och förutsättningar som gör avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt enligt jordabalkens regler om köp av fast egendom. Ogiltigheten i avtalet grundar sig i den alltför långa så kallade svävar klausul gällande kommunfullmäktiges godkännande och detaljplanens antagande och lagakraftvinnande, vilka är villkor som enligt jordabalken får vara som längst två år.

Ramavtalet bedömdes fortsatt gälla fram till dess att det ersattes av ett nytt marköverlåtelseavtal eller sades upp med en skälig uppsägningstid. Av den anledningen genomfördes och godkände kommunstyrelsen den 21 februari 2022, § 21, en överlåtelse av ramavtalet från Studentbostäder i Norden (tidigare Prime Living) till Bolaget. Kommunen och Bolaget har därefter under flera års tid fört diskussioner för att förnya marköverlåtelseavtalet, men utan att nå i mål.

Kommunen beslutade den 25 november 2024, § 162, om uppsägning av ramavtalet för Backsippan 1 med Bolaget på grund av dålig framdrift i förhandlingen kring ett förnyat marköverlåtelseavtal och mot bakgrund av att kommunen bedömde det angeläget att byggnationen inom fastigheten skulle färdigställas. Ramavtalet sades upp med en uppsägningstid om nio månader, till upphörande vid det månadsskifte som infaller närmast därefter, för att ge Bolaget möjlighet att förhandla om ett nytt marköverlåtelseavtal under denna tid. Bolaget delgavs uppsägningen den 4 februari 2025 och uppsägningstiden löper således ut den 30 november 2025.

Kommunen och Bolaget är nu överens om att fullfölja överlåtelsen och åtgärda det oavsiktligt felaktiga avtalet genom att på nytt reglera marköverlåtelse och genomförande av ny bebyggelse inom Backsippan 1. Av den anledningen har förslag till förnyat marköverlåtelseavtal upprättats. Det förnyade marköverlåtelseavtalet följer samma huvudsakliga princip som det tidigare tecknade avtalet med Prime Living AB, men vissa anpassningar har skett då ny kunskap erhållits och förutsättningar förändrats.

Förslag till marköverlåtelseavtal

Förslaget till förnyat marköverlåtelseavtal innebär att Bolaget fullföljer sitt anbud och sitt förvärv av fastigheten Backsippan 1 från kommunen för att påbörja sitt

uppförande av studentbostäder och garage under mark. Enligt förslaget ska Backsippan 1 tillträdas den 1 juni 2026. Förslag till marköverlåtelseavtal reglerar även gestaltning samt hur Bolaget ska arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet. Vidare regleras krav på byggstart samt hur Bolaget ska samarbeta med kommunen och andra byggherrar inom området.

För fastigheten Backsippan 1 medges ett avsteg från beslutad grönytefaktor eftersom den bebyggs i sin helhet och möjligheten att uppnå beslutad grönytafaktor inte bedöms möjlig. Bolaget ska dock maximera grönytefaktorn utifrån fastighetens förutsättningar och har redovisat vilka ekoeffektiva ytor som ska iordningsställas.

För fastigheten ska ett underjordiskt garage om två våningar uppföras. Utöver fastigheten Backsippan 1 ska Violen 1 och de befintliga hyresbostäderna i Solrosen 4 och Smörblomman 1 lösa sin parkering i det gemensamma garaget genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. De sistnämnda fastigheterna anvisades tidigare utan någon planerad parkeringslösning och deras parkeringsbehov måste därför lösas i efterhand inom planerat garage för Violen 1 och Backsippan 1.

Att tillskapa parkeringsplatser inom fastigheterna är en utmaning på grund av detaljplanens utformning och platsens tekniska förutsättningar. Markparkering är inte möjlig och all yta inom och mellan Backsippan 1 och Violen 1 är underbyggd. Dessutom upptar kommunens brofundament och hiss en del av den möjliga garageytan. Föreliggande avtalsförslag är därför en jämkning mellan olika intressen för att få till ett genomförbart projekt.

Totalt planeras 83 parkeringsplatser i garaget. Det är färre platser än vad som upptas i kommunens parkeringsnorm (även efter avdrag för grön resplan). Kommunen bedömer dock att avsteg från normen kan göras, med hänsyn till fastigheternas läge, de verksamheter och det boende som fastigheterna är planerade för. Därför föreslås avsteg för studentbostäder, dagligvaruhandel och hotell.

Bolaget har tagit fram en egen mobilitetsutredning för parkeringsbehovet. Av utredningen framgår att för studentbostäder har en enkätundersökning gjorts i Roslags-Näsby som resulterat i ett p-tal motsvarande 1,0 (exkl besöksparkering) baserat på det faktiska bilinnehavet. Endast 4 % av de tillfrågade studenterna är villiga att betala för en parkering, vilket alltså tyder på låg efterfrågan av garageplatser. Kommunens bedömning är att studenter i mindre utsträckning har

bil än förvärvsarbetande och det mycket kollektivtrafiknära läget intill Rolslagsbanans station ger goda förutsättningar för ett boende utan bil. Ett avsteg från norm för studentbostäder är därför motiverat i enlighet med föreslaget marköverlåtelseavtal.

Kommunens norm för livsmedelsbutik bedöms också för hög i det här fallet med beaktande av att butiken är liten, det kollektivtrafiknära läget och då butiken främst väntas fungera som en närbutik för de boende i området. Bolaget har ett hyresavtal med den tilltänkta livsmedelsbutiken i vilket butiken efterfrågat åtta parkeringsplatser. Det finns också goda förutsättningar för samnyttjande av parkeringsplatser för gymnasieskola och livsmedelsbutik då gymnasieskolans platser främst nyttjas dagtid och under skolverminer. Ett avsteg från normen är därför motiverat.

För hotell bedöms ett avsteg rimligt eftersom den planerade verksamheten dels är ett long stay-hotell, vilket är mer jämförbart med bostäder än hotell, dels har ett mycket kollektivtrafiknära läge.

Bolagets framtagna mobilitetsutredning visar på ett totalt behov om 47 platser för de fyra fastigheterna, vilket kommunen har bedömt vara för lågt. Kommunens samlade bedömning är att ett garage med cirka 83 parkeringsplatser för boende och den planerade verksamheten, enligt marköverlåtelseavtal, är en rimlig lösning som täcker parkeringsbehovet.

Fastigheterna Backsippan 1 och Violen 1 är belägna i direkt närhet till Rolslagsbanans stationsläge Rolslags-Näsby. Kommunen äger den gångbro och hiss som leder trafik över spåren. Bron och hissen vilar på fundament med snedslagna stag som är placerade inom det tänkta utrymmet för det underjordiska garaget. För att kunna uppföra det för fastigheterna gemensamma garaget, enligt ursprungligt förslag i det ogiltiga avtalet, krävs att stagen tas bort. Det krävs även att del av bro och hissfundamentet monteras ned. I det nu framtagna förslaget har i stället det gemensamma garagets yta minskats ned för att grundläggningen för hiss och bro ska kunna bevaras genom att man "går runt" dessa anläggningar med sin spont. Merkostnader för grundläggningen av det gemensamma garaget regleras i marköverlåtelseavtalet för Violen 1 och där regleras även sådan spont som berör fastigheten Backsippan 1 i förhållande till grundläggningen av bron. Ersättning för dessa merkostnader kommer att regleras med ägaren till Violen 1, efter att Bolaget och ägaren till Violen 1 kommit överens om en fungerande lösning.

Studentbostäderna som ska uppföras ska upplåtas med hyresrätt. Mot bakgrund av det har index för uppräknings av köpeskillingen justerats från Svensk Mäklarstatistik prisutveckling av det genomsnittliga kvadratmeterpriset för *bostadsrätter* i Storstockholm till en månadsvis uppräknings med ett värde som motsvarar tre procents årlig ökning, i likhet med vad som gäller för övriga byggrätter i området som upplåts med hyresrätt.

Bolaget har inkommit med en gestaltning, vilken har tillstyrkts av namn- och skönhetsrådet den 17 juni 2025, § 14, och framgår av det föreslagna marköverlåtelseavtalet.

Genom undertecknandet av detta avtal är parterna överens om att på nytt reglera marköverlåtelsen och genomförandet av ny bebyggelse inom Backsippan 1. Detta avtal följer samma huvudsakliga principer som 2017 års marköverlåtelseavtal med undantag för de avvikelser och justeringar som redovisats ovan och vissa uppdateringar till följd av att projektet gått framåt till exempel att detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildningen genomförts

Ekonomiska överväganden

Köpeskillingen om 35,1 mnkr är baserad på det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet och ska erläggas på tillträdesdagen. Köpeskillingen ska räknas upp från den 1 maj 2014 fram till tillträdet, månadsvis med ett värde motsvarande 3 % årlig ökning. Indexerad köpeskillings vid tillträdet bedöms vara 50,2 mnkr. Bolaget har redan erlagt tio procent av köpeskillingen som en handpenning.

Utöver köpeskillingen ska Bolaget vid tillträdesdagen erlægga ca 299 tkr för byggsamordning, ca 43 tkr för det av kommunen utförda kommunikationsarbetet samt 150 tkr för konstnärlig utsmyckning. Bolaget ska även, senast 24 månader efter tillträdesdagen, erlægga ca 371 tkr i medfinansieringsersättning till kommunen. I det fall studentbostäderna inte upplåts med hyresrätter i 15 år efter tillträdesdagen ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskillings om 400 tkr per lägenhet.

Bolaget ska även stå för eventuella marksaneringskostnader inom Backsippan 1 upp till ett samlat belopp om 100 tkr. Skulle kostnaderna för marksanering inom Backsippan 1 överstiga 100 tkr står kommunen för kostnaderna från första kronan.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, med Uppfast Täby AB (org. nr. 556945–1486) för fastigheten Backsippan 1

Expedieras

Projektledare Johanna Ström för vidare expediering till parterna.

Kommunstyrelsen