

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Anneli Åkerman

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2023-01-10

Exploateringsavtal med Täby Park Exploatering AB för genomförande av detaljplan för Hästen 4 m. fl., Område 5, Täby park

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal, med tillhörande bilagor, mellan kommunen och Täby Park Exploatering AB (org.nr.556833- 6555) för fastigheterna Täby Hästen 4 m fl.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna exploateringsavtalet med tillhörande bilagor enligt punkt 1 ovan.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta för egen del

3. Kommunstyrelsen beslutar att ge plan- och exploateringschefen delegation att träffa eventuella tilläggsavtal till exploateringsavtalet för genomförandet av bebyggelse inom detaljplan för Hästen 4 m. fl., Område 5 i Täby park i den utsträckning som kommunstyrelsen i reglementet getts delegation av kommunfullmäktige att träffa sådana tilläggsavtal samt under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet.

Sammanfattning

I exploateringsavtalet redovisas ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen för Hästen 4 m. fl. (Område 5) i Täby park. Detaljplanen ligger i den östra delen av Täby park. Planområdet gränsar i öster mot Bergtorpsvägen och i söder mot E18. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 600 lägenheter i form av flerbostadshusbebyggelse och ca 5 000 kvm

bruttoarea för verksamheter (kontor, förskola och lokaler i bottenvåningen). I planområdet ingår även grannskapspark i norra delen och naturmark i södra delen samt vidare utbyggnation av sopsugsanläggningen. Den allmänna platsmarken har i detaljplanen kommunalt huvudmannaskap.

Inom området finns två fastighetsägare utöver kommunen; Täby Park Exploatering AB (TPAB) och Riksbyggen Ekonomisk Förening. Tillsammans kommer samtliga fastighetsägare att finansiera utbyggnaden av den allmänna platsmarken.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar i form av gata, park, VA och sopsugsanläggning. Dessa nya anläggningar kommer även att innebära kostnader för kommunen i form av drift och underhållskostnader.

Ärendet

Bakgrund

Planeringen av Täby park har pågått sedan 2009. Planprogrammet som godkändes av kommunfullmäktige den 2 november 2015, § 146, är vägledande och utgör ett underlag i det fortsatta arbetet med planläggning av stadsdelen. De två första detaljplanerna inom Täby park, vann laga kraft i januari 2018. Utbyggnaden pågår och inflyttningar har skett löpande sedan våren 2020. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5) den 14 maj 2019, § 95.

Kommunfullmäktige godkände den 14 december 2015, § 182, ramavtal mellan kommunen och TPAB. Kommunfullmäktige godkände den 18 december 2017, § 114, exploateringsavtal mellan TPAB och kommunen, där ett intentionsavtal som reglerade markbyten inom den östra delen av Täby park var en bilaga.

I förslag till exploateringsavtal för genomförande av den nya detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5), regleras utbyggnad av allmänna anläggningar, sopsugsanläggning och kvartersmarken. Huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna är i detaljplanen kommunalt och kommer att byggas ut i kommunal regi.

De faktiska kostnaderna för utbyggnationen av de allmänna anläggningarna kommer att fördelas mellan kommunen och de två övriga fastighetsägarna inom området efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad byggrätt

TPAB kommer att bygga ca 240 stycken bostadsrättslägenheter och ca 270 kvm lokaler.

TPAB projekterar och bekosta den del av sopsugsanläggningen, kallad Kvarternsätet, som ligger inom kvartersmarken. Ledningarna överläts vederlagsfritt till kommunen och tryggas genom ledningsrätt.

I exploateringsavtalet finns överenskommelser bilagda där nödvändig fastighetsreglering regleras avseende både kvartersmark och allmän platsmark. Enligt tidigare ingångna avtal (ramavtal och intentionsavtal) kommer marken att regleras vederlagsfritt, förutom för en del av fastigheten Hästen 2, där TPAB skall erlägga en indexerad ersättning om 12 307 kr/ ljus BTA för bostäder och 3 500 kr/ BTA för verksamheter till kommunen. Ersättningen är baserad på en oberoende värdering.

Ekonomiska överväganden

Investeringsmedel för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna finns inarbetade kommunens verksamhetsplan 2023. De faktiska kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna kommer att fördelas mellan samtliga fastighetsägare efter nytta och fördelning av beräknad byggrätt.

Kommunen kommer att få en intäkt genom försäljning av del av fastigheten Hästen 2 som är planlagd som kvartersmark. En engångsersättning för del av fastigheten Hästen 2 om ca 38,8 mnkr uppräknat med index från september 2022 kommer att erläggas till Täby kommun vid lagakraftvunnet förrättningsbeslut.

Medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city skall erläggas av exploitörerna vid lagakraftvunnen detaljplan. Beloppet uppgår för TPAB till 11,8 mnkr.

TPAB ska erlägga bidrag för offentlig konst inom Täby park om 300 tkr.

TPAB bekostar projektering och utbyggnad av sopsugsanläggning inom sin kvartersmark. Kommunens rätt till Kvarternsätet kommer sedan att tryggas genom ledningsrätt. Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av

sopsugsanläggning inom den allmänna platsmarken. För anslutning till sopsugsanläggningen kommer 350 kr/kvm ljus BTA att debiteras efter lagakraftvunna bygglov. Utkast till avtal om ledningsrätt och driftsavtal bifogas exploateringsavtalet. Avtal om ledningsrätt kommer att tecknas när sopsugsanläggningen inom Kvartersnätet är genomfört samt driftavtal tecknas när anläggningen ska tas i bruk.

TPAB kommer att som säkerhet utge en moderbolagsborgen, fördelat lika mellan JM och Skanska som motsvarar kommunens preliminära kostnader för genomförande av detaljplanen och utefter TPABs del av åtagandena. Säkerheten återlämnas när bolagen fullföljt sina ekonomiska åtaganden gentemot kommunen.

VA- anläggningen kommer att finansieras enligt VA-taxan.

De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift-, underhållskostnader och avskrivningskostnader.

Genomförandefrågor

Utbygganden av den allmänna platsen planeras att påbörja Q4 2023. En skedesplanering är framtagen för att så smidigt som möjligt få framdrift för samtliga parter som behöver samverka inom ett begränsat område då även fastighetsägarna kommer att bedriva sina entreprenader samtidigt. Bostadskvarteren beräknas vara klara Q4 2025 till Q2 2027.

Kommunen kommer att handla upp entreprenader för genomförande av de allmänna anläggningarna. TPAB kommer att stå för uppförande av byggnationen inom egna kvarter.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Biträdande samhällsutvecklingschef

Bilagor

- Exploateringsavtal inklusive bilagor

Expedieras

Exploateringsingenjör Anneli Åkerman