

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Beatrice BerglundSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2023-01-10

Markanvisningstävling förskola på Vedettvägen 20A i Näsbypark

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna *Förfrågningsunderlag markanvisningstävling Näsbypark 73:40 m.fl.*, daterat 31 oktober 2022, som underlag för markanvisningstävling för del av fastigheterna Näsbypark 73:40, 73:41 och 73:64.
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna *Utkast till marköverlåtelseavtal Näsbypark 73:40 m.fl.*, daterat 31 oktober 2022, som underlag för markanvisningstävling för del av fastigheterna Näsbypark 73:40, 73:41 och 73:64.
3. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att genomföra markanvisningstävlingen inklusive att utse vinnare och ingå marköverlåtelseavtal liksom övriga för försäljningen erforderliga handlingar, samt att avbryta markanvisningstävlingen om inget anbud är ekonomiskt genomförbart.

Sammanfattning

Detaljplaneläggning pågår för fastigheterna Näsbypark 73:40 m.fl. med syfte att möjliggöra uppförande av en ny förskolebyggnad. Fastigheten för den nya förskolan föreslås säljas genom en markanvisningstävling där vinnaren köper marken av kommunen och genomför byggnation av en ny förskola.

Inom området finns två paviljonger, uppförda med stöd av tidsbegränsade bygglov, där TP Förskolor bedriver förskoleverksamhet. Paviljongerna behöver avetableras för att den nya förskolan ska kunna genomföras. Eftersom kommunen som hyresvärd har ett ansvar att erbjuda en ersättningslokal är en

förutsättning i markanvisningstävlingen att köparen erbjuder TP Förskolor att hyra den nya förskolebyggnaden. För att fullgöra detta ansvar anges som förutsättning i markanvisningstävlingen att köparen erbjuder hyreskontraktet för den nya förskolan till TP Förskolor. Detta regleras i ärende om avsiktsförklaring mellan Täby kommun och TP Förskolor, ärende KS 2022/314-26, som behandlas på samma sammanträde.

Försäljningen av fastigheten genererar en markförsäljningsintäkt till kommunen. Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats och parkering till Kryssarvallen till en total kostnad av ca 11,5 mnkr. Av dessa finns 9 mnkr avsatta i verksamhetsplanen. Ytterligare 2,5 mnkr behöver inarbetas i kommande verksamhetsplan.

Ärendet

Under 2023 förväntas detaljplanen för Näsbypark 73:40 m.fl. antas och få laga kraft. Därefter behöver den förskolan som möjliggörs i detaljplanen uppföras för att säkra tillgången till permanenta förskoleplatser i Näsbypark.

Detaljplan

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade den 12 december 2019, § 54, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva en ny detaljplan för Näsbypark 73:40 m.fl.

Efter beslut i stadsbyggnadsnämnden den 19 januari 2021, § 11, var detaljplanen på samråd i februari 2021. Beslut om granskning fattades den 21 mars 2022, § 27. Granskning pågick i mars-april 2022. Beslut om antagande av detaljplanen planeras i kommunfullmäktige i mars 2023.

Förskoleplatser i Näsbypark

För att möjliggöra för byggnation av den nya förskolan behöver de två befintliga paviljongerna, uppförda med stöd av tidsbegränsade bygglov, avetableras. I paviljongerna bedriver TP Förskolor förskoleverksamhet. Kommunen är hyresvärd för paviljongerna och har ett ansvar att erbjuda en ersättningslokal i samband med att hyresavtalen sägs upp inför att den nya förskolan byggs.

För att fullgöra detta ansvar anges som förutsättning i markanvisningstävlingen att köparen erbjuder hyreskontraktet för den nya förskolan till TP Förskolor. Detta regleras i ärende om avsiktsförklaring mellan Täby kommun och TP Förskolor, ärende KS 2022/314-26, som behandlas på samma sammanträde.

Kommunstyrelsen fastställde den 4 maj 2020, § 92, strategier för kommunens fastighetsägande och lokalförsörjning. Här konstateras att kommunen inte bör äga fastigheter för att tillgodose privata utförarens lokalbehov, varken genom befintligt bestånd eller genom nyproduktion och att fastigheter som inte bedöms behövas på lång sikt bör avyttras. Fastigheten för den kommande förskolan bedöms inte behövas i kommunens ägo på lång sikt och bör därför avyttras.

Markanvisningstävling

All mark som omfattas av markanvisningstävlingen ägs av Täby kommun. Enligt kommunens riktlinjer för markanvisning, antagna i kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20, ska fastigheter i första hand avyttras genom anbudsfordarande. Därför föreslås en markanvisningstävling för försäljningen av marken. Tävlingen som helhet följer kommunens riktlinjer för markanvisning.

Syftet med tävlingen är att teckna marköverlåtelseavtal med en aktör som köper marken och bygger en permanent förskola för cirka 140 barn.

Tävlingen riktar sig till alla bolag som både bygger och förvaltar förskolor eftersom marköverlåtelsen förutsätter att köparen erbjuder hyreskontraktet för förskolan till utföraren av befintliga förskoleverksamheter.

Markanvisningstävlingen pågår preliminärt 22 februari – 19 april 2023. Senast sista anbudsdag lämnar anbudsgivarna in sitt tävlingsförslag och redovisar köpeskillning, tidigare genomförda projekt, sina ekonomiska förutsättningar samt förslag till utformning av förskolefastigheten. Därefter utvärderas anbuden efter de utvärderingskriterier som finns angivna i förfrågningsunderlaget; pris (60%), genomförbarhet (25%) och gestaltning (15%), av tjänstepersoner i Täby kommun.

Kommunen har rätt att förkasta samtliga anbud. I så fall kvarstår kommunen som fastighetsägare till dess en eventuell ny försäljning genomförs.

När anbuden har utvärderats ska en vinnare utses. Därefter ska ett bindande marköverlåtelseavtal godkännas och undertecknas av den vinnande anbudsgivaren och av kommunen. Marköverlåtelseavtalet baseras på utkastet som bifogas förfrågningsunderlaget. När marköverlåtelseavtalet är tecknat, beslut om att anta detaljplanen har fått laga kraft och fastighetsbildningen är genomförd ska vinnaren tillträda marken och erlagga köpeskillningen.

Konsekvenser

Befintliga paviljonger med tidsbegränsade bygglov kommer ersättas av en permanent byggnad för förskoleändamål med tillhörande permanent gård.

Verksamheten i Slottets förskola kommer behöva flytta innan försäljningen kan genomföras och byggnation av den nya förskolan påbörjas. Verksamhetsutövaren hanterar flytt av barnen till övriga verksamheter i egen regi. Verksamheten i Näsbylundens förskola kommer att bedrivas parallellt med att den nya förskolan byggs.

Den nya förskolan kan stå klar tidigast hösten 2025.

Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska överväganden

I samband med att vinnande anbudsgivare tillträder marken erhåller kommunen en markförsäljningsintäkt. Se sekretessbilaga.

Genomförandet av marköverlåtelseavtalet belastar stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget för iordningställning av allmän plats med 10,2 mnkr. Byggnation av lokalgatan finansieras delvis av att köparen erlägger gatukostnadsersättning som en del av köpeskillingen. Resterande del av lokalgatan belastar idrottsplatsen.

I förslag till verksamhetsplan 2023 finns totalt 9 mnkr avsatta för dessa åtgärder under 2023 och 2024. Ytterligare 1,2 mnkr behöver inarbetas i kommande verksamhetsplan.

Genomförandet av marköverlåtelseavtalet belastar kommunstyrelsens driftbudget för avetablering av de två befintliga paviljongerna. Genomförandet belastar även kommunstyrelsens investeringsbudget med 1,3 mnkr för fastighetsbildningsåtgärder, byggnation av en permanent parkering till Kryssarvallen samt övriga kostnader. Dessa medel behöver inarbetas i kommande verksamhetsplan.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef plan- och exploateringsavdelningen

Bilagor

1. Förfrågningsunderlag markanvisningstävling Näsbypark 73:40 m.fl., daterat den 28 november 2022
2. Utkast till marköverlåtelseavtal Näsbypark 73:40 m.fl., daterat den 28 november 2022
3. Ekonomiska överväganden, daterad den 28 november 2022

Expedieras

Exploateringsingenjör Beatrice Berglund för vidare hantering.

Kommunstyrelsen