

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Beatrice BerglundSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2023-11-14

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 den 2 oktober 2023, som underlag för markanvisningstävling för del av fastigheterna Näsbypark 73:40, 73:41 och 73:64.
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna *Utkast till markanvisningsavtal Näsbypark 73:40 m.fl.*, daterat den 2 oktober 2023, 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 markanvisningsavtal, vid behov förlänga markanvisningsavtalet samt att avbryta markanvisningstävlingen om inget anbud är ekonomiskt genomförbart.

Sammanfattning

En detaljplan för Näsbypark 73:40 m.fl. har antagits den 6 februari 2023, § 10. Beslutet har överklagats. Detaljplanens syfte är bland annat att möjliggöra uppförande av en ny förskolebyggnad. Fastigheten för den nya förskolan föreslås säljas genom en markanvisningstävling.

Inom området finns två paviljonger 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 vinnaren erbjuder TP Förskolor att hyra den nya förskolebyggnaden.

Aktuell förskolefastighet har varit föremål för markanvisningstävling tidigare efter beslut av kommunfullmäktige den 6 februari 2023, § 12. Tävlingen avslutades utan att någon vinnare utsågs.

Försäljningen av fastigheten genererar en markförsäljningsintäkt till kommunen. Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats och parkering till en total kostnad av ca 11,5 mnkr. Av dessa finns 9 mnkr avsatta i verksamhetsplan 2023. I förslag till verksamhetsplan 2024 finns resterande 2,5 mnkr avsatta.

Ärendet

En ny detaljplan för fastigheten Näsbypark 73:40 m.fl. antogs av kommunfullmäktige den 6 februari 2023, § 10. Beslutet har överklagats. Syftet med detaljplanen är bland annat att möjliggöra uppförande av en ny permanent förskolebyggnad på platsen. Kommunen, som äger marken, har för avsikt att genom en markanvisningstävling och sälja marken till en aktör som ska uppföra den nya förskolebyggnaden.

När detaljplanen har fått laga kraft behöver förskolan uppföras för att säkra tillgången till permanenta förskoleplatser i Näsbypark.

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 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 av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige parallellt med ärendet om markanvisningstävlingen.

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 utförares lokalbehov, varken genom

befintligt bestånd eller genom nyproduktion och att fastigheter som inte bedöms behövas på lång sikt bör avyttras.

Markanvisningstävling

Kommunfullmäktige beslutade den 6 februari 2023, § 12, att ge kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för aktuell del av Näsbypark 73:40, 73:41 och 73:64. Tävlingen avslutades utan att utse någon vinnare eftersom anbudsnivån på de inkomna anbuden bedömdes understiga byggrättsvärdet.

Sedan den föregående tävlingen avslutades har kommunfullmäktige beslutat att införa en modell för ersättning för faktisk hyra för förskolor. Beslutet fattades den 9 oktober 2023, § 121. Ersättningsmodellen väntas ge förutsättningar för intressenter att lämna marknadsmässiga anbud i denna 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 anbuds-förfarande. Därför föreslås en markanvisningstävling för försäljningen av marken. Tävlingen som helhet följer kommunens riktlinjer för markanvisning.

Syftet med tävlingen är att teckna markanvisningsavtal 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 8 januari – 26 februari 2024. 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 (45%), genomförbarhet (40%) och gestaltning (15%), av tjänstepersoner i Täby kommun.

Kommunen har rätt att förkasta samtliga anbud. Kommunen kvarstår som fastighetsägare till dess att ett marköverlåtelseavtal tecknas och genomförs.

När anbudet har utvärderats ska en vinnare utses. Därefter ska ett markanvisningsavtal godkännas och undertecknas av den vinnande anbudsgivaren och av kommunen. Markanvisningsavtalet baseras på utkastet som bifogas förfrågningsunderlaget.

När marköverlåtelseavtalet är tecknat, beslut om att anta detaljplanen har fått laga kraft och fastighetsbildningen är genomförd ska köparen tillträda marken, erlægga köpeskillingen och bygga förskolan.

Konsekvenser

Markanvisningsavtalet innebär att vinnaren får ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för köpet av marken under sju månaders tid. Om vinnaren och kommunen kommer överens om överlåtelsen inom den angivna tiden kommer markanvisningsavtalet att ersättas av ett marköverlåtelseavtal. Av markanvisningsavtalet framgår att giltighetstiden kan förlängas med upp till sex månader om förseningen beror på faktorer som parterna inte har kunnat påverka eller förutse eller om förhandling pågår på sådant sätt att kommunen bedömer att det är möjligt att nå överenskommelse inom denna tid.

När marköverlåtelseavtalet är tecknat, beslut om att anta detaljplanen har fått laga kraft och fastighetsbildningen är genomförd ska köparen tillträda marken, erlægga köpeskillingen och bygga förskolan.

Befintliga paviljonger med tidsbegränsade bygglov kommer ersättas av den permanenta förskolan med tillhörande permanent gård.

Verksamheten i Slottets förskola kommer behöva flytta innan försäljningen kan genomföras och byggnation av den nya förskolan påbörjas. TP Förskolor 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 2026.

Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska överväganden

Principerna för vinnarens kostnadsansvar vid genomförande av detaljplanen regleras i markanvisningsavtalet och kommer slutligen att regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Kommunens ansvar för genomförandet av detaljplanen belastar stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget med 11,5 mnkr.

Om markanvisningsavtalet leder till att ett marköverlåtelseavtal tecknas kommer kommunen erhålla en markförsäljningsintäkt i samband med tillträde, se sekretessbilaga.

Stadsbyggnadsnämndens investering för byggnation av lokalgatan finansieras delvis av att köparen erlägger gatukostnadsersättning som en del av köpeskillingen. Resterande del av lokalgatan belastar idrottsplatsen. Kommande avskrivningar och räntor för idrottsplatsens del belastar kommunstyrelsens driftbudget och överförs i sin tur till kultur- och fritidsnämnden.

I verksamhetsplan 2023 finns totalt 9 mnkr avsatta för dessa investeringsåtgärder under 2024, 2025 och 2026. I förslag till verksamhetsplan 2024 finns resterande 2,5 mnkr avsatta.

Om markanvisningsavtalet leder till att ett marköverlåtelseavtal tecknas kommer genomförandet av marköverlåtelseavtalet belasta kommunstyrelsens driftbudget för avetablering av de två befintliga paviljongerna. Dessa medel är inarbetade i fastighetsavdelningens driftbudget i kommande verksamhetsplan.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Förfrågningsunderlag markanvisningstävling Näsbypark 73:40 m.fl., daterat den 2 oktober 2023
2. Utkast till markanvisningsavtal Näsbypark 73:40 m.fl. med tillhörande bilagor, daterat den 2 oktober 2023
3. Ekonomiska överväganden, daterad den 2 oktober 2023 (sekretess)

Expedieras

Exploateringsingenjör Beatrice Berglund för vidare hantering.

Kommunstyrelsen