

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Johanna Ström

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-10-21

Uppsägning av ramavtal för fastigheten Backsippan 1 i Roslags-Näsby

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att säga upp ramavtal mellan Täby kommun och Uppfast Täby AB (org. nr. 556945-1486) för fastigheten Täby Backsippan 1 i enlighet med bilaga till tjänsteutlåtande, daterat den 16 september 2024.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen till att underteckna uppsägningen enligt punkt 1.

Sammanfattning

Under år 2014 höll Täby kommun en markanvisningstävling för anbudsområde 1C, numera Backsippan 1, i Roslags-Näsby och ett ramavtal tecknades med Prime Living AB. Under år 2017 tecknades ett efterföljande marköverlåtelseavtal för uppförande av studentbostäder och lokaler. Kommunstyrelsen har därefter godkänt överlåtelse av marköverlåtelseavtalet till DGF Projektering AB (nuvarande Uppfast Täby AB).

Under år 2020 uppdagades att marköverlåtelseavtalet innehöll villkor och förutsättningar som gjorde avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt. Bedömning gjordes dock att det tidigare tecknade ramavtalet fortsatt gällde fram till dess att det ersattes av ett nytt marköverlåtelseavtal eller sades upp med en skälig uppsägningstid. Kommunstyrelsen godkände år 2022 även överlåtelse av ramavtal till Uppfast Täby AB och kommunen fortsatte förhandlingar om nytt marköverlåtelseavtal med Uppfast Täby AB.

Kommunen bedömer det angeläget att byggnationen inom fastigheten Backsippan 1 färdigställs skyndsamt. Mot bakgrund av detta och då förhandlingar har pågått under en längre tid utan att parterna har nått en överenskommelse föreslås ramavtalet sägas upp med en skälig uppsägningstid om nio månader. Uppfast Täby AB har under uppsägningstiden fortsatt ensamrätt att förhandla med kommunen om ett marköverlåtelseavtal.

Skulle det visa sig att man inte kan nå en överenskommelse upphör ramavtalet efter uppsägningstiden att gälla och kommunen har då möjlighet att anvisa fastigheten till annan aktör.

Ärendet

Historik

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 genomförde Täby kommun en markanvisningstävling för anbudsområde 1C, numera fastigheten Täby Backsippan 1, inom kommundelen Roslags-Näsby. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. Prime Living AB lämnade in det vinnande förslaget och ett ramavtal godkändes av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 131.

Efterföljande marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Prime Living AB godkändes av kommunfullmäktige den 4 september 2017, §76. Enligt avtalet skulle bolaget tillträda fastigheten den 2 januari 2020 för uppförande av studentbostäder och lokaler.

Kommunstyrelsen godkände den 28 januari 2019, § 12, överlåtelse av marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Prime Living AB för Backsippan 1 till DGF Projektering AB (nuvarande Uppfast Täby AB), nedan kallat Bolaget.

Under år 2020 kom parterna dock till insikt om att marköverlåtelseavtalet innehöll villkor och förutsättningar som gjorde avtalet, så som marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt enligt Jordabalkens (1970:994) regler om köp av fast

egendom. Ogiltigheten i avtalet grundade sig i den alltför långa så kallade svävar klausulen gällande kommunfullmäktiges godkännande och detaljplanens antagande och lagakraftvinnande, villkor som enligt Jordabalken som längst får vara två år.

Ramavtalet bedömdes fortsatt gälla fram till dess att det ersattes av ett nytt marköverlåtelseavtal eller sades upp med en skälig uppsägningstid. Ramavtalet kom därför därefter att överlåtas från Prime Living AB till Bolaget, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 21 februari 2022, § 22.

Nuvarande situation

För byggnationen inom Backsippan 1 ska ett underjordiskt garage uppföras. Garaget ska vara gemensamt för Backsippan 1, grannfastigheten Violen 1 och två ytterligare fastigheter inom Roslags-Näsby. Garaget är placerat inom fastigheterna Violen 1 och Backsippan 1 men även inom allmän plats, under kommunens blivande torg. Från torget leder en trappa och hiss upp till Roslags-Näsby station. En förutsättning för att kommunen ska kunna färdigställa torget och den permanenta trappan till stationen är att garaget byggs först.

Kommunen har haft för avsikt att fullfölja det genomförda anbudsförfarandet och har förhandlat med Bolaget om att ingå nytt marköverlåtelseavtal utifrån tävlingsförutsättningarna, ramavtalet och det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet. Trots fleråriga förhandlingar har parterna inte lyckats enas om ett nytt avtal.

Bolaget har önskat ändringar i avtalen, vilka kommunen försökt tillmötesgå inom ramen för tävlingsvillkoren. Under en längre tid har Bolaget dessutom givit uttryck av att man inte önskar ingå marköverlåtelseavtal i linje med det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet och har meddelat att man vill se över parkeringslösningen och minska antalet parkeringsplatser. Diskussioner om parkeringen har pågått sedan år 2023 och kommunen har uppmanat Bolaget att inkomma med underlag utvisande dels de påstådda tekniska svårigheterna med parkeringslösningen, dels hur en alternativ parkeringslösning för att klara fastighetens behov skulle se ut. Bolaget har i november 2023 och juni 2024 inkommit med bristfälliga handlingar, varpå kommunen har efterfrågat komplettering. Kompletterande handlingarna har nyligen inkommit och ska utvärderas och diskuteras. På grund av lång tidsutdräkt och ofullständiga och bristfälliga handlingar har parterna hittills inte kunnat överenskomma om ett marköverlåtelseavtal.

Kommunen bedömer det viktigt att komma framåt i utvecklingen av Roslags-Näsby samt att den permanenta trappan till Roslagsbanans station och kommunens torg ska kunna färdigställas. Byggnaden inom Backsippan 1 är en viktig del av Roslags-Näsby med dess direkta placering mot stationen och dess höga höjd ("Studentskrapan"). Även fastighetens placering inom projektområdet gör det angeläget att byggnationen färdigställs så snart som möjligt. Byggtrafiken till fastigheten måste passera in genom projektområdet som till stora delar redan är inflyttat. Färdigställs inte byggnationen kan kommunen inte göra klart finplaneringen på de gator där byggtrafiken ska köra och kommunen har fortsatt kostnader för de provisorier som krävs för att de boende ska få en säker trafikmiljö.

För att nå framdrift i projektet och för att kunna förhandla fram ett nytt marköverlåtelseavtal för fastigheten, föreslås nu att kommunen säger upp ramavtalet för Backsippan 1 med en skälig uppsägningstid, till upphörande vid det månadsskifte som infaller närmast efter nio månader från uppsägningen. Den långa uppsägningstiden bedöms ge parterna goda förutsättningar att under denna tid hinna förhandla fram ett marköverlåtelseavtal om Bolaget så önskar. Kommunens avsikt är således fortsatt att förhandlingar ska ske med Bolaget.

För det fall marköverlåtelseavtal tecknas ska upphörandetidpunkten för ramavtalet skjutas fram på så sätt att ramavtalet har fortsatt giltighet fram till dess att beslut om att godkänna marköverlåtelseavtalet vinner laga kraft eller annars slutligt avgörs av domstol. Skulle det dock visa sig att man inte kan nå en överenskommelse upphör ramavtalet att gälla efter uppsägningstiden och kommunen har då möjlighet att anvisa fastigheten till annan aktör.

Ekonomiska överväganden

Om parterna inte kan enas om ett förnyat marköverlåtelseavtal under uppsägningstiden kan kommunen därefter genomföra en ny markanvisning för Backsippan 1. Kostnaden för kommunen vid en eventuell markanvisning är kostnader för intern tid och eventuell kostnad för annonsering och värdering.

Vid en ny försäljning av Backsippan 1 riskerar kommunen en lägre markförsäljningsintäkt då bostadsmarknaden bedöms svagare idag än vid tidpunkten för genomförd markanvisningstävling.

Då kommunen bygger ut allmän plats (gator, torg, parker) inom detaljplaneområdet ökar den totala kostnaden för detta för varje år som

utbyggnaden skjuts framåt. Exempel på dessa kostnader är provisorier, fasta kostnader för personal och lokaler samt indexuppräknning på entreprenörsarvode.

Förslaget bedöms inte ha någon ytterligare ekonomisk påverkan.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Uppsägning av ramavtal för fastigheten Backsippan 1 med tillhörande bilagor.

Expedieras

Kommunstyrelsen

Projektledare Johanna Ström för vidare expediering till parterna.