

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Alexis DonoyanSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-12-10

Tillägg till exploateringsavtal med Besqab för fastigheterna Strömmingen 1-3, Ella gård

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna tillägg till exploateringsavtal med Besqab projektutveckling AB, org.nr 556347-6927, för fastigheterna Strömmingen 1-3 i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtande daterat den 4 november 2024.
2. Kommunfullmäktige utser mark- och exploateringschefen att underteckna tilläggsavtalet enligt punkt 1.

Sammanfattning

Den 16 december 2019 antogs detaljplanen för fastigheterna Strömmingen 1-7 m.fl. i Ella gård och två exploateringsavtal mellan Täby kommun och Besqab Projektutveckling AB respektive Riksbyggen Hyresbostäder Strömmingarna AB godkändes.

Enligt exploateringsavtalet för fastigheterna Strömmingen 1-3 har Besqab åtagit sig att uppföra lokaler och en förskola inom exploateringsområdet, utöver bostadsproduktionen. Besqab är snart klara med bostadsproduktionen, men förskolebyggnationen är ännu inte påbörjad. Enligt exploateringsavtalet är Besqab förpliktigad att fullgöra sina åtaganden senast fem år efter att detaljplanen vann laga kraft den 17 september 2020. Om samtliga åtaganden inte är uppfyllda enligt exploateringsavtalen har kommunen rätt att ta ut ett vite om 4 mnkr enligt § 4.3 i exploateringsavtalet. Av avtalet framgår även att tidpunkten för vitet ska förskjutas om det uppstår en försening som inte beror på Besqab.

Kommunen är medveten om den rådande konjunkturen och dess påverkan på möjligheten att finna en hyresgäst enligt tidplanen i exploateringsavtalen. Med hänsyn till de nuvarande marknadsförutsättningarna föreslås att tidpunkten för vitet skjuts upp till den 1 juni 2028. Även om en senareläggning av förskolebyggnationen kan påverka tillgången på förskoleplatser i kommunen, bedöms det aktuella behovet ändå kunna tillgodoses med den justerade tidplanen. Samtidigt finns ett underskott av förskoleplatser i centrala Täby, där en färdigställd förskola skulle kunna bidra till en bättre balans.

Ärendet

Bakgrund

Den 16 december 2019, § 167 och § 166, antog kommunfullmäktige detaljplanen för fastigheterna Strömningen 1-7 m.fl. i Ella gård och två exploateringsavtal mellan Täby kommun och Besqab Projektutveckling (Besqab) respektive Riksbyggen Hyresbostäder Strömningarna (Riksbyggen).

Detaljplanen för fastigheterna Strömningen 1-7 m.fl. i Ella gård innehåller byggrätter för stadsbebyggelse för bostadsändamål i form av flerbostadshus och stadsradhus och verksamheter i bottenvåning för centrumändamål, offentlig service i form av en förskola i norr och ett nytt publikt torg intill korsningen Attundavägen-Stockholmsvägen. Detaljplanen omfattar även allmän gata som möjliggör för en ny gångbana längs Stockholmsvägen östra sida och säkerställer att trafiksäkra, gena och tillgängliga gångkopplingar kan skapas till Täby centrum och Tibble station.

Fastigheterna Strömningen 1-3 ägs av Besqab och Strömningen 4-7 ägs av Riksbyggen. Besqab planerar att slutföra utbyggnaden av bostäderna på fastigheten Strömningen 3 under det första kvartalet 2025, i enlighet med exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet för fastigheterna Strömningen 1-3 har Besqab åtagit sig att uppföra lokaler och bostäder inom exploateringsområdet. Förutom bostäderna har Besqab även åtagit sig att bygga en förskola på minst 1 000 kvm bruttoarea (BTA) inom exploateringsområdet. Utbyggnaden för hela projektet, inklusive förskolan, enligt villkor i exploateringsavtalet mellan kommunen och bolaget, ska vara klara senast den 17 september 2025. Om samtliga åtaganden inte är uppfyllda enligt exploateringsavtalet har kommunen rätt att ta ut ett vite om 4 mnkr enligt § 4.3 i exploateringsavtalet. I avtalet anges även att vitet kan

förskjutas om förseningen beror på omständigheter som ligger utanför bolagets kontroll.

Besqab har ännu inte påbörjat byggnationen av förskolan eftersom de, under rådande konjunktur, inte har funnit någon hyresgäst som är villig att teckna avtal. Besqab önskar justera tidplanen för att få bättre förutsättningar att hitta en hyresgäst.

Kommunen är medveten om den rådande konjunkturs påverkan på möjligheten att finna en hyresgäst inom exploateringsavtalets tidplan. Därför föreslås att tidpunkten för vitet skjuts upp till den 1 juni 2028.

Även om en senareläggning påverkar tillgången på förskoleplatser bedöms det vara rimligt att justera tidplanen med hänsyn till rådande marknadssituation. Avmattningen på bostadsmarknaden har dessutom medfört att behovet av platser nu bedöms vara mindre än tidigare.

Det finns ett underskott av förskoleplatser i centrala Täby och i Ella gård/Skarpäng, och en färdigställd förskola i detta område skulle kunna bidra till en bättre balans.

Tilläggsavtalens innehåll

Kommunen är medveten om den rådande konjunkturs påverkan på möjligheten att finna en hyresgäst inom exploateringsavtalets tidplan. Med hänsyn till de nuvarande marknadsförutsättningarna föreslås att tidpunkten för vitet skjuts upp till den 1 juni 2028, för att ge Besqab rimlig tid att säkra en hyresgäst och genomföra byggnationen. Syftet med vitet är att säkerställa att byggnationen fullföljs inom en skälig tidsram, vilket uppnås genom en flexibel tidsjustering som tar hänsyn till konjunkturläget.

Ekonomiska överväganden

Förändringen medför inga direkta ekonomiska konsekvenser för kommunen, eftersom investeringarna i allmän plats i anslutning till Strömningen 1-3 genomförs och faktureras löpande enligt avtal. Däremot innebär uppskjutandet av vitet en fördröjning av potentiella intäkter från avtalsvite.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Tillägg till exploateringsavtal Strömningen 1-3
2. Exploateringsavtal Besqab Projektutveckling AB, daterat den 16 december 2019
3. Protokollsutdrag från kommunfullmäktige, daterat den 16 december 2019, § 166
4. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsen, daterat den 8 november 2019

Expedieras

Exploateringsingenjör Alexis Donoyan

Plankoordinator Anna Björneheim

Kommunstyrelsen