

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Johanna Ström

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-10-21

Marköverlåtelseavtal med Uppfast Täby AB för fastigheten Violen 1 i Roslags-Näsby

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Uppfast Täby AB (organisationsnummer 556945-1486) för fastigheten Täby Violen 1.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna marköverlåtelseavtalet med tillhörande bilagor enligt punkt 1 ovan samt efterföljande köpebrev enligt marköverlåtelseavtalet.
3. Kommunfullmäktige beslutar att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m.fl., Västra Roslags-Näsby, vann laga kraft år 2018 och genomförandet av detaljplanen pågår. År 2014 hölls en markanvisningstävling för anbudsområde 1B, numera Violen 1, och ett ramavtal tecknades med vinnaren DGF Projektering AB, (numera Uppfast Täby AB, nedan kallat Bolaget). Efterföljande marköverlåtelseavtal tecknades under år 2017.

År 2020 kom kommunen och Bolaget till insikt om att marköverlåtelseavtalet var ogiltigt men ramavtalet ansågs fortfarande gälla. Kommunen och Bolaget fortsatte förhandlingen för att ta fram ett nytt marköverlåtelseavtal. Då parterna inte lyckades nå en överenskommelse beslutade kommunen i november 2024 om uppsägning av ramavtalet men förhandlingen har fortsatt under uppsägningstiden.

Ett förslag till marköverlåtelseavtal har nu upprättats med Bolaget och avser uppförande av livsmedelsbutik, skola, hotell, kontor och underjordiskt garage. Förslaget följer i huvudsak avtalet från år 2017 men mot bakgrund av detaljplanens utformning och platsens tekniska förutsättningar medges vissa avsteg för antal parkeringsplatser och att utökad cykel- och mopedparkering kan uppföras på allmän plats. Kommunen ska även medfinansiera Bolagets merkostnader för grundläggning av det gemensamma garaget, som orsakas av grundläggningen av Kommunens anläggning, stationsbron över spårområdet, till en uppskattad kostnad om ca 3,3 mnkr.

Enligt förslag till marköverlåtelseavtal ska Bolaget tillträda Violen 1 den 1 juni 2026. Köpeskillingen om ca 20,8 mnkr indexuppräknas och erläggs på tillträdesdagen. Utöver köpeskillingen ska Bolaget erlagga medfinansieringsersättning om ca 341 tkr samt ersättning för byggsamordning, kommunikation och konstnärlig utsmyckning till ett samlat belopp om ca 514 tkr.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 4 september 2017, § 77, detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl, 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. Kommunen ansvarar bland annat för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet.

Under år 2014 höll Täby kommun en markanvisningstävling för anbudsområde 1B, numera fastigheten Violen 1, inom kommundelen Roslags-Näsby. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. DGF Projektering AB (numera Uppfast Täby AB), nedan kallat Bolaget, lämnade in det vinnande förslaget och ett ramavtal godkändes av kommunfullmäktige den 14 december 2015, § 181.

Efterföljande marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Bolaget godkändes av kommunfullmäktige den 4 september 2017, § 76. Enligt avtalet skulle Bolaget tillträda den 2 januari 2020 för uppförande av kontor, skola och lokaler.

Under år 2020 kom parterna dock till insikt om att marköverlåtelseavtalet innehöll villkor och förutsättningar som gjorde avtalet, såsom marköverlåtelseavtal betraktat, ogiltigt enligt jordabalken (1970:994). 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. Kommunen och Bolaget har därefter under flera års tid fört diskussioner för att förnya marköverlåtelseavtalet, men utan att nå i mål.

Kommunen beslutade den 25 november 2024, § 161, om uppsägning av ramavtalet för Violen 1 med Bolaget på grund av dålig framdrift i förhandlingen kring ett förnyat marköverlåtelseavtal och mot bakgrund av att kommunen bedömde det angeläget att byggnationen inom fastigheten skulle färdigställas. Ramavtalet sades upp med en uppsägningstid om nio månader, till upphörande vid det månadsskifte som infaller närmast därefter, för att ge Bolaget möjlighet att förhandla om ett nytt marköverlåtelseavtal under denna tid. Bolaget delgavs uppsägningen den 4 februari 2025 och uppsägningstiden löper således ut den 30 november 2025.

Kommunen och Bolaget är nu överens om att fullfölja överlåtelsen och åtgärda det oavsiktligt felaktiga avtalet genom att på nytt reglera marköverlåtelse och genomförande av ny bebyggelse inom Violen 1. Av den anledningen har förslag till förnyat marköverlåtelseavtal upprättats. Det förnyade marköverlåtelseavtalet följer samma huvudsakliga princip som det tidigare avtalet och grundar sig på det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen men vissa anpassningar har skett då ny kunskap erhållits och förutsättningar förändrats.

Förslag till marköverlåtelseavtal

Förslaget till förnyat marköverlåtelseavtal innebär att Bolaget fullföljer sitt anbud och sitt förvärv av fastigheten Violen 1 från kommunen för att påbörja sitt uppförande av livsmedelsbutik, skola, hotell, kontor samt garage under mark. Enligt förslaget ska Violen 1 tillträdas den 1 juni 2026. Förslag till marköverlåtelseavtal reglerar även gestaltning samt hur Bolaget ska arbeta med hållbarhetsfrågor i projektet. Vidare regleras även krav på byggstart samt hur Bolaget ska samarbeta med kommunen och andra byggherrar inom området.

För fastigheten ska ett underjordiskt garage om två våningar uppföras. Utöver fastigheten Violen 1 ska Backsippan 1 och de befintliga hyresbostäderna i Solrosen 4 och Smörblomman 1 lösa sin parkering i det gemensamma garaget genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. De sistnämnda fastigheterna anvisades tidigare utan någon planerad parkeringslösning och deras parkeringsbehov måste därför lösas i efterhand inom planerat garage för Violen 1 och Backsippan 1.

Att tillskapa parkeringsplatser inom fastigheterna är en utmaning på grund av detaljplanens utformning och platsens tekniska förutsättningar. Markparkering är inte möjlig och all yta inom och mellan Violen 1 och Backsippan 1 är underbyggd. Dessutom upptar kommunens brofundament och hiss en del av den möjliga garageytan. Föreliggande avtalsförslag är därför en jämkning mellan olika intressen för att få till ett genomförbart projekt.

Totalt planeras 83 parkeringsplatser i garaget. Det är färre platser än vad som upptas i kommunens parkeringsnorm (även efter avdrag för grön resplan). Kommunen bedömer dock att avsteg från normen kan göras, med hänsyn till fastigheternas läge, de verksamheter och det boende som fastigheterna är planerade för. Därför föreslås avsteg för studentbostäder, dagligvaruhandel och hotell.

Bolaget har tagit fram en egen mobilitetsutredning för parkeringsbehovet. Av utredningen framgår att för studentbostäder har en enkätundersökning gjorts i Roslags-Näsby som resulterat i ett p-tal motsvarande 1,0 (exkl. besöksparkering) baserat på det faktiska bilinnehavet. Endast 4 % av de tillfrågade studenterna är villiga att betala för en parkering, vilket alltså tyder på låg efterfrågan av garageplatser. Kommunens bedömning är att studenter i mindre utsträckning har bil än förvärvsarbetande och det mycket kollektivtrafiknära läget intill Rolslagsbanans station ger goda förutsättningar för ett boende utan bil. Ett avsteg från norm för studentbostäder är därför motiverat i enlighet med föreslaget marköverlåtelseavtal.

Kommunens norm för livsmedelsbutik bedöms också för hög i det här fallet med beaktande av att butiken är liten, det kollektivtrafiknära läget och då butiken främst väntas fungera som en närbutik för de boende i området. Bolaget har ett hyresavtal med den tilltänkta livsmedelsbutiken i vilket butiken efterfrågat åtta parkeringsplatser. Det finns också goda förutsättningar för samnyttjande av parkeringsplatser för gymnasieskola och livsmedelsbutik då gymnasieskolans

platser främst nyttjas dagtid och under skolverminer. Ett avsteg från normen är därför motiverat.

För hotell bedöms ett avsteg rimligt eftersom den planerade verksamheten dels är ett long stay-hotell, vilket är mer jämförbart med bostäder än hotell, dels har ett mycket kollektivtrafiknära läge.

Bolagets framtagna mobilitetsutredning visar på ett totalt behov om 47 platser för de fyra fastigheterna, vilket kommunen har bedömt vara för lågt. Kommunens samlade bedömning är att ett garage med ca 83 parkeringsplatser för boende och den planerade verksamheten, enligt marköverlåtelseavtal, är en rimlig lösning som täcker parkeringsbehovet.

Fastigheterna Backsippan 1 och Violen 1 är belägna i direkt närhet till Roslagsbanans stationsläge Roslags-Näsby. Kommunen äger den gångbro och hiss som leder trafik över spåren. Bron och hissen vilar på fundament med snedslagna stag som är placerade inom det tänkta utrymmet för det underjordiska garaget. För att kunna uppföra det för fastigheterna gemensamma garaget, enligt ursprungligt förslag i det ogiltiga avtalet, krävs att stagen tas bort. Det krävs även att del av bro och hissfundamentet monteras ned. I det nu framtagna avtalsförslaget har i stället garagets yta minskats ned för att grundläggningen för hiss och bro ska kunna bevaras genom att Bolaget ”går runt” dessa anläggningar med sin spont. Det senare alternativet medför fördyrande kostnader för Bolaget som preliminärt beräknats till ca 3,3 mnkr. Det första alternativet, att riva grundläggningen och montera ned bro och hiss under byggtiden, medför beräknade kostnader för kommunen på ca 7 mnkr. I förslag till avtal ska kommunen därför bekosta Bolagets fördyrande kostnader förutsatt att det är möjligt att bevara hiss- och brofundament.

Enligt kommunens parkeringsnorm ska cykelparkering anordnas på kvartersmark. På grund av garagets utformning, avsaknaden av gårdsmark samt användningen gymnasieskola och livsmedelsbutik har kommunen i förslag till marköverlåtelseavtal medgett att cykel- och mopedparkering i direkt anslutning till fasaden på allmän plats utökas och iordningställs av Bolaget.

Bolaget har inkommit med en justerad gestaltning, vilken har tillstyrkts av namn- och skönhetsrådet den 17 juni 2025, § 14, och framgår av föreslagna marköverlåtelseavtal.

Genom undertecknandet av detta avtal är parterna överens om att på nytt reglera marköverlåtelsen och genomförandet av ny bebyggelse inom Violen 1. Detta avtal

följer samma huvudsakliga principer som 2017 års marköverlåtelseavtal med undantag för de avvikelser som redovisats ovan och vissa uppdateringar till följd av att projektet gått framåt till exempel att detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildningen genomförts.

Ekonomiska överväganden

Köpeskillingen om 20,8 mnkr är baserad på det tidigare ogiltiga marköverlåtelseavtalet och erläggs vid tillträdesdagen. Köpeskillingen ska räknas upp från den 1 oktober 2015 fram till tillträdet, månadsvis med ett värde motsvarande 3 % årlig ökning. Indexerad köpeskillning vid tillträdet bedöms vara 28,5 mnkr. Bolaget har redan erlagt tio procent av köpeskillingen som en handpenning.

Utöver köpeskillingen ska Bolaget vid tillträdesdagen erlægga ca 318 tkr för byggsamordning, ca 45 tkr för det av kommunen utförda kommunikationsarbetet samt 150 tkr för konstnärlig utsmyckning. Bolaget ska även, senast 24 månader efter tillträdesdagen, erlægga ca 341 tkr i medfinansieringsersättning till kommunen.

Bolaget ska även stå för eventuella marksaneringskostnader inom Violen 1 upp till ett samlat belopp om 100 tkr. Skulle kostnaderna för marksanering inom Violen 1 överstiga 100 tkr står kommunen för kostnaderna från första kronan.

Kommunen ska ersätta Bolaget för fördyrade produktionskostnader på grund av kommunens anläggningar till en uppskattad kostnad om ca 3,3 mnkr vilket belastar projektets driftsbudget.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, med Uppfast Täby AB (org. nr. 556945–1486) för fastigheten Violen 1

Expedieras

Projektledare Johanna Ström för vidare expediering till parterna.

Kommunstyrelsen