

Strategisk utveckling

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2016-04-25

Ärende/Dok. id.
TN 2016-0548

Handläggare
Jens Plambeck
08-686 1651
jens.plambeck@sll.se

Trafiknämnden
2016-05-31, punkt 8

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Fastighetsförsäljning av mark för att finansiera byggnation av 300 infartsparkeringar i anslutning till Roslags Näsby station i Täby kommun

Ärendebeskrivning

Trafikförvaltningen har för avsikt att försälja del av fastigheten Roslags Näsby 2:1. För aktuellt markområde pågår en detaljplaneprocess vilken innebär att Täby kommun planlägger området för bostäder i samband med kommunens pågående planarbete för Västra Roslags-Näsby. Behovet av infartsparkeringar, som idag bland annat finns inom det markområde som avses försäljas, kommer att ersättas på Roslagsbanans östra sida.

Beslutsunderlag

- Bilaga 1. Köpekontrakt daterat 2016-04-05
- Bilaga 2. Beslut i Täby kommunfullmäktige om avsiktsförklaringen daterat 2015-04-27
- Bilaga 3. Avsiktsförklaring avseende infartsparkeringar tecknat med Täby kommun daterat 2015-05-28

Förslag till beslut

Trafiknämnden föreslås besluta

att försälja del av fastigheten Roslags Näsby 2:1 för 54,8 miljoner kronor enligt upprättat köpekontrakt.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Täby kommuns planering för utveckling av Västra Roslags Näsby innebär såväl en

Strategisk utveckling

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2016-04-25Ärende/Dok. id.
TN 2016-0548Infosäk. klass
K1 (Öppen)

betydande mängd tillkommande bostäder som ett fortsatt behov av infartsparkering. Trafikförvaltningen har i detta sammanhang träffat en avsiktsförklaring med kommunen om att ersätta befintliga infartsparkeringar med 300 i p-däck och markparkering på Roslagsbanans östra sida. Då kommunen planlägger för tillkommande byggrätter för bostäder på den västra sidan, ger detta trafikförvaltningen möjlighet att finansiera utbyggnaden genom att försälja del av fastigheten Roslags Näsby 2:1, som kommunen avser planlägga för bostadsändamål.

Bakgrund

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010 (RUF 2010) är Täby centrum – Arninge utpekat som en av nio regionala stadskärnor. Täby centrum – Arninge är ett betydande centrum för hela nordostsektorn och kan komma att utgöra en av de största handelsplatserna i regionen 2030. Västra Roslags Näsby är en del av den regionala stadskärnan. Kommunen tog år 2010 fram ett detaljplaneprogram för området Västra Roslags Näsby. Området föreslås utvecklas till en hållbar stadsdel i anslutning till station Roslags Näsby på Roslagsbanan. Inom området, i en ny stadsmässig struktur, planeras för cirka 900 bostäder, förskola, vård- och omsorgsboende, verksamheter och infartsparkering för både bil och cykel. Området Västra Roslags Näsby gränsar i öster till Roslagsbanan. Inom ramen för den pågående dubbelspårsutbyggnaden av Roslagsbanan arbetar trafikförvaltningen med att ta fram en järnvägsplan för den aktuella sträckan och kommunen kommer att upprätta en ny eller fler nya detaljplaner.

I anslutning till Roslags Näsby station på Roslagsbanan finns idag cirka 300 permanenta infartsparkeringar. Inom ramen för projekten Västra Roslags Näsby och Roslagsbanans dubbelspårsutbyggnad planeras de befintliga cirka 300 infartsparkeringarna ersättas till sin helhet. I området planeras det även för cirka 400 cykelparkeringar samt nya busshållplatser vilket innebär ökad busstillgänglighet från omgivningen.

Trafikförvaltningen och Täby kommun är överens om att det är viktigt att 300 nya planerade infartsparkeringar möjliggörs i det nya området som planeras. I den sydöstra delen av planområdet för Västra Roslags Näsby som ansluter till Roslagsbanan, äger AB SL mark. Trafikförvaltningen och Täby kommun har gemensamt arbetat fram ett förslag på lösning som skulle möjliggöra byggnation av bostäder i Västra Roslags Näsby samt infartsparkering inom markområden i östra Roslags Näsby. Syftet är framförallt att tillgodose behovet av infartsparkering i anslutning till Roslags Näsby station i framtiden. Trafikförvaltningen och Täby kommun ska gemensamt verka för en smidig samordning avseende infartsparkering inom Täby kommun varmed en avsiktsförklaring har skrivits mellan parterna.

Strategisk utveckling

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2016-04-25

Ärende/Dok. id.
TN 2016-0548

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Trafikförvaltningen har för avsikt att försälja markområdet (se rödmarkering figur A, Bilaga B i Ärendets bilaga 1, nedan "Markområdet") för att finansiera de 300 nya planerade infartsparkeringarna, varav cirka 200 i p-hus och cirka 100 i markparkering. Trafikförvaltningen har tecknat en avsiktsförklaring med Täby kommun som bl. a. reglerar parternas åtaganden i samband med fastighetsförsäljningen och infartsparkeringarna. Trafikförvaltningen ska bl.a. säkerställa att den blivande köparen av fastigheten övertar SL:s samtliga tillämpliga åtaganden enligt avsiktsförklaringen och inför antagande av detaljplan för Västra Roslags Näsby teckna ett exploateringsavtal med kommunen.

Överväganden

Täby kommun har inlett ett planarbete för främst bostäder i Västra Roslags Näsby där SL:s fastighet ingår i planområdet. Som en konsekvens av planerna kommer nuvarande infartsparkeringar att försvinna. För att erhålla nödvändiga investeringsmedel för att kunna bygga nya infartsparkeringar på Roslagsbanans östra sida kan del av fastigheten Roslags Näsby 2:1 säljas. Trafikförvaltningen har tecknat en avsiktsförklaring med Täby kommun för att reglera ovanstående lösning. Trafikförvaltningen föreslår att beslut fattas att försälja del av fastigheten Roslags Näsby 2:1 för att erhålla nödvändiga investeringsmedel till byggnation av cirka 300 infartsparkeringar.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Trafikförvaltningen har begärt in anbud för byggrätterna på del av fastigheten Roslags Näsby 2:1 från 7 byggherrar som valts ut i samråd med Täby kommun.

Anbud har inkommit ifrån 3 byggherrar. En försäljning blir möjlig under villkoret att Täby kommun antar detaljplanen och att den vinner laga kraft.

Detaljplanprocessen pågår och beräknas antas under sommaren 2016.

Anbudsgivarnas förslag till disposition av fastigheterna har presenterats för Täby kommun. En av byggherrarna har under processen tackat nej till att gå vidare då deras styrelse har ändrat inriktning mot att enbart arbeta med hyresrätter.

Utvärderingen av inlämnade anbud har gjorts på basis av högsta pris. Förhandlingar har därmed upptagits med Mecon Bygg AB.

I avsiktsförklaringen med Täby kommun åtar trafikförvaltningen sig att bekosta och svara för anläggandet av 300 infartsparkeringar till en total kostnad som maximalt uppgår till nettointäkten genom markområdets försäljning. Trafikförvaltningens och Täby kommuns gemensamma inriktning för fortsatt arbete är att nettointäkten från Markområdets försäljning kommer att täcka kostnaden för anläggandet av de 300 nya infartsparkeringarna i östra Roslags Näsby. Om kostnaden av någon anledning

Strategisk utveckling

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2016-04-25

Ärende/Dok. id.
TN 2016-0548

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

överstiger nettointäkten är parterna överens om att avsiktsförklaringen ska omförhandlas. Trafikförvaltningen och Täby kommun är därtill införstådda med att byggnationen av de nya infartsparkeringarna först kan ske efter att full betalning erhållits för försäljningen av markområdet och överlåtelsen fullbordats.

Totalkostnaden för byggnation av 300 infartsparkeringar har beräknats till cirka 25 miljoner kronor. Drift och underhåll av infartsparkeringarna skall utföras av Täby kommun och regleras i ett särskilt avtal, som tecknas efter att fastighetsförsäljningen genomförts, men före upphandlingen av anläggandet av infartsparkeringarna.

Sociala konsekvenser

Förslaget innebär inga sociala konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Förvaltningen kan inte se att ärendet medför några miljökonsekvenser, annat än positiva sådana i form av att byggrätter skapas för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, vilket i sig är positivt för miljön. Miljökonsekvenser utreds och hanteras för övrigt i kommunens detaljplaneprocess.

Riskbedömning

Det finns en risk att fördröjningar i planarbetet påverkar tidplanen för fastighetsförsäljningen. Trafikförvaltningen bedömer dock att sannolikheten för detta är måttlig.

Det finns också en risk att planerat etableringsområde för Roslagsbanans dubbelspårsutbyggnad påverkar tidplanen för fastighetsförsäljningen. Sannolikheten för detta bedöms vara liten.

Ingen av ovanstående risker bedöms som hög sannolikhet. Konsekvens för trafikförvaltningen kan i så fall förväntas bli att försäljningsintäkterna och efterföljande beslut om investering av infartsparkeringarna fördröjs.

Caroline Ottosson
Förvaltningschef

Jens Plambeck
Chef Strategisk utveckling