

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR  
Exploateringsingenjör  
Sandra Nimmermark

KOMMUNSTYRELSEN  
2024-11-11

## Ramavtal avseende planläggning och exploatering av fastigheterna Trädgårdsmästaren 2 och Tråget 14 i Ella gård

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta*

1. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och S-Invest Fastighet Trädgårdsmästaren i Täby AB (org nr 559348-6698) avseende fastigheten Trädgårdsmästaren 2.
2. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB (org nr 556286-7464) avseende fastigheten Tråget 14.
3. Kommunfullmäktige beslutar att utse mark- och exploateringschefen att underteckna ramavtal med tillhörande bilagor, att godkänna eventuella framtida överlåtelse av ramavtalet samt att vid behov förlänga detsamma enligt villkoren i avtalet.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade år 2016 positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse.

Det föreslagna planområdet är beläget i Ella gård och avgränsas av naturmark i norr, villabebyggelse i öster och Ellagårdsvägen i söder och väster. Nuvarande markanvändning är handelsträdgård, handel och kontor.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet har förslag till ramavtal upprättats för fastigheterna Trädgårdsmästaren 2 och Tråget 14.

S-Invest Fastighet Trädgårdsmästaren i Täby AB och S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB kommer ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen samt för dess genomförande.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 5 november 2024.

## Ärendet

Det föreslagna planområdet är beläget i Ella gård och avgränsas av naturmark i norr, villabebyggelse i öster och Ellagårdsvägen i söder och väster. Nuvarande markanvändning är handelsträdgård, handel samt kontor. Fastigheterna Trädgårdsmästaren 2 ägs av S-Invest Fastighet Trädgårdsmästaren i Täby AB och Tråget 14 ägs av S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade den 12 december 2016, §§ 53 - 54, positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse i 1-3 våningar på bolagens fastigheter. I översiktsplanen *Täby 2050 – Staden på landet* är området utpekad som ett utvecklingsområde för småhusbebyggelse och den planerade markanvändningen ligger i linje med översiktsplanen. Trädgårdsmästaren 1 sammanlades med Trädgårdsmästaren 2 år 2023. I samband med det upphörde Trädgårdsmästaren 1 och endast Trädgårdsmästaren 2 finns kvar.

Den 18 maj 2020, § 102, godkände kommunfullmäktige ramavtal mellan Täby kommun och Förvaltningsbolaget Trädgårdsmästaren KB och S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB för detaljplaneläggning och genomförande av småskalig bostadsbebyggelse inom bolagens fastigheter Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14. Ramavtalet förlängdes den 3 oktober 2022 med två år, men upphörde att gälla den 31 oktober 2024. Planarbetet har pågått under en längre tid, men på grund av diskussioner kring bevarandet av Trädgårdsmästarevillan har tidplanen för projektet förskjutits. Ett nytt ramavtal behöver därmed tecknas mellan parterna för att reglera det fortsatta arbetet med projektet.

På Trädgårdsmästaren 2 finns en befintlig byggnad, Trädgårdsmästarvillan, som kommer bevaras. Övrig bebyggelse på fastigheterna kommer att rivas.

Målsättningen är att ett förslag till ny detaljplan ska antas senast i början av år 2026.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet har förslag till ramavtal upprättats för fastigheterna Trädgårdsmästaren 2 och Tråget 14.

## **Ekonomiska överväganden**

S-Invest Fastighet Trädgårdsmästaren i Täby AB och S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB kommer ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen och för dess genomförande. Kostnads- och ansvarsfördelning för planarbetet har reglerats i ett plankostnadsavtal som har tecknats mellan kommunen och bolagen.

Ramavtalet klargör de grundläggande ekonomiska förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen. Utgångspunkten är att kommunen inte kommer ha några kostnader för vare sig planarbetet eller för genomförandet av detaljplanen.

I samband med att ny detaljplan antas kommer ramavtalet att ersättas av ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsägarnas ekonomiska åtaganden för projektets genomförande. Exploateringsavtalet kommer utgå från den ansvarsfördelning som avtalats i ramavtalet.

Katarina Kämpe  
Kommundirektör

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

## Bilagor

1. Ramavtal med tillhörande bilagor för Trädgårdsmästaren 2 och Tråget 14
2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö daterat den 4 november 2016
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö daterat den 12 december 2016, § 53
4. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö daterat den 4 november 2016
5. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö daterat den 12 december 2016, § 54
6. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat daterat den 26 september 2024
7. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

## Expedieras

Exploateringsingenjör Sandra Nimmermark för vidare expediering till fastighetsägare.