

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Exploateringsingenjör
Johanna StrömKOMMUNSTYRELSEN
2025-04-10

Ramavtal avseende planläggning av fastigheten Kardanen 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilaga, mellan Täby kommun och Aktivering Fastighet AB (org nr 559088-2618) avseende fastigheten Kardanen 1.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse mark- och exploateringschefen att underteckna ramavtal med tillhörande bilaga samt att vid behov förlänga detsamma enligt villkoren i avtalet.

Sammanfattning

En ny detaljplan föreslås omfatta fastigheterna Kardanen 1, Förgasaren 1 och del av Ella gård 4:1. Syftet med planläggningen är att befintlig verksamhet inom Kardanen 1 säkerställs och att Förgasaren 1 ges bättre möjlighet att utvecklas i likhet med övriga verksamheter längs Enhagsvägen. Detaljplanen ska även möjliggöra och säkerställa parkeringsplatser till idrottsplatsen inom Ella gård 4:1.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggning och reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning vid genomförandet har förslag till ramavtal upprättats för fastigheten Kardanen 1. Ramavtalet kommer i samband med detaljplanens antagande ersättas av en överenskommelse om exploatering som vidare reglerar ansvar och kostnader.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 3 april 2025.

Ärendet

En ny detaljplan föreslås omfatta fastigheterna Kardanen 1, Förgasaren 1 och del av Ella gård 4:1, vilka är belägna längs Enhagsvägen vid korsningen mot Storängsvägen och angränsande mot Enhagsparken. Nuvarande markanvändning är industri, område för motortrafik, park och gata.

Fastigheten Kardanen 1 ägs av kommunen och är upplåten med tomträtt till Aktivering Fastighet AB. Reaktivering Furuhöjden AB driver Furuhöjden Hälsa och Rehabcenter på fastigheten. Det finns ett tidsbegränsat bygglov för denna verksamhet som gäller till och med den 13 juni 2027, bygglovet kan inte förlängas ytterligare. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter meddelade den 16 januari 2023, § 2, positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten Kardanen 1 i syfte att möjliggöra för kontor och vård.

Täby Fastighets AB (TFAB) äger fastigheten Förgasaren 1 som är obebyggd. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade den 21 maj 2012, § 42, positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för fastigheten Förgasaren 1 samt eventuellt angränsande fastigheter i syfte att möjliggöra för handel, kontor och lager.

Syftet med planläggningen är att befintlig verksamhet inom Kardanen 1 säkerställs. Syftet är också att Förgasaren 1 ges möjlighet att utvecklas i likhet med befintliga verksamheter längs Enhagsvägen. Förgasaren 1 är efter planläggning tänkt att säljas. Utöver utvecklingen av verksamhetsområdet ska detaljplanen möjliggöra och säkerställa parkeringsplatser till idrottsplatsen inom Ella gård 4:1.

Målsättningen är att Start-PM för projektet ska gå upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden den 23 april 2025 och att ett förslag till ny detaljplan ska antas under hösten 2027.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggning och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet har förslag till ramavtal upprättats för fastigheten Kardanen 1.

Ekonomiska överväganden

Tomträttsinnehavaren Aktivering Fastighet AB kommer ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen i de delar som rör Kardanen 1. Kostnads- och

ansvarsfördelningen för planarbetet har reglerats i ett plankostnadsavtal som har tecknats mellan kommunen och Aktivering Fastighet AB.

Ramavtalet klargör de grundläggande ekonomiska förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen. Aktivering Fastighet AB bekostar åtgärder på allmän plats i direkt anslutning till fastigheten som måste göras till följd av bolagets arbeten inom fastigheten. Eventuella övriga åtgärder på allmän plats bekostas av kommunen.

Fastigheten Kardanen 1 ägs av kommunen men är upplåten med tomträtt till Aktivering Fastighet AB. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet ska träffas så snart detaljplanen vinner laga kraft och ska justera tomträttsavgäld samt tomträttens ändamål till faktisk användning och areal.

I samband med att ny detaljplan antas kommer ramavtalet att ersättas av en överenskommelse om exploatering som reglerar fastighetsägarnas ekonomiska åtaganden för projektets genomförande. Överenskommelse om exploatering kommer utgå från den ansvarsfördelning som avtalats i ramavtalet.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ramavtal med tillhörande bilaga för Kardanen 1
2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat daterat den 18 februari 2025
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Exploateringsingenjör Johanna Ström för vidare expediering till parterna.