

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Helene Haglund

KOMMUNSTYRELSEN
2026-03-02

Ramavtal avseende planläggning och utveckling för del av fastigheten Fittja 2:1, Nygård, Täby kyrkby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Lignero AB (organisationsnummer 559027–5706), avseende del av fastigheten Fittja 2:1.
2. Kommunfullmäktige utser mark- och exploateringschefen att underteckna ramavtal med tillhörande bilagor, att godkänna eventuella framtida överlåtelser av ramavtalet samt att vid behov förlänga detsamma enligt villkoren i avtalet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 9 december 2024, § 61, att meddela positivt planbesked samt ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Fittja 2:1.

Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av den befintliga restaurang- och konferensanläggningen och ny småhusbebyggelse. I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan och utbyggnad av allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande.

För att ange riktlinjerna för detaljpaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet har förslag till ramavtal upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Fittja 2:1.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 16 februari 2026.

Ärendet

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 9 december 2024, § 61, att meddela positivt planbesked samt ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Fittja 2:1.

Planområdet är beläget väster om Täby kyrkby och föreslås avgränsas till en yta som till stor del redan är tagen i anspråk. Områdena runt det kommande planområdet består till stor del av skogsmark. Avgränsningen är preliminär och ska utredas närmare under planprocessen.



Ortofoto med föreslagen plangräns ritad i vitt, gränsen är preliminär.

Fastigheten Fittja 2:1 ägs av ett Lignero AB, nedan kallat Bolaget.

Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av den befintliga restaurang- och konferensanläggningen och ny småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor. I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan och utbyggnad av

allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande. Bebyggelsens och anläggningarnas omfattning, placering och utformning kommer att utredas i kommande planarbete.

Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och bolaget. Ramavtalet klargör de grundläggande förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen. Avtalet klargör även specifika förutsättningar för projektet som behöver beaktas och utredas.

Bebyggelsens utbredning mot skogen i öster ska särskilt studeras och befintliga kulturmiljö- och naturmiljövärden ska värnas. Befintligt maskin- och transportföretag behöver avvecklas från platsen. Konsekvenserna av anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp behöver utredas och klargöras tidigt. Trafikkapacitet och trafiksäkerhet på gator till och inom området måste säkerställas och detaljplaneläggningen ska föregås av en övergripande trafikutredning för Täby kyrkby.

Målsättningen är att ett förslag till ny detaljplan ska antas senast under hösten år 2029. Utbyggnad av områdets infrastruktur inom allmän plats ska vara färdigställd innan kvartersmark kan byggas ut.

Ekonomiska överväganden

Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, men i samband med utveckling av området bedöms verksamhetsområdet behöva utvidgas.

Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning samt eventuella anpassningar av befintliga vägar kommer att innebära investeringar för kommunen. Vilka investeringar i åtgärder, anpassningar och utbyggnad av de allmänna anläggningarna som kan bedömas nödvändiga för detaljplanens genomförande och åläggas Bolaget behöver utredas i kommande arbete. Utredningen ska även klargöra vem som ansvarar för att utföra de aktuella anläggningarna.

Ramavtalet kommer i samband med att ny detaljplan antas ersättas av ett exploateringsavtal som mer i detalj reglerar parternas ansvar och ekonomiska åtaganden för projektets genomförande.

Plankostnadsavtal har tecknats med Bolaget.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ramavtal med tillhörande bilagor för fastigheten Fittja 2:1, Nygård
2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 16 januari 2026
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Exploateringsingenjör Helene Haglund för vidare expediering till fastighetsägare