

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Översiktsplanerare
Marie Broberg

KOMMUNSTYRELSEN
2025-10-23

Planeringsstrategi för Översiktsplan Täby 2050 - Staden på landet - Beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta *Planeringsstrategi för Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*, daterad den 19 september 2025.
2. Kommunfullmäktige beslutar att nya planbesked inte ska ges om planläggning inte bedöms kunna påbörjas inom en femårsperiod.

Sammanfattning

Enligt 3 kap. 23 § plan- och bygglagen ska kommunfullmäktige anta en planeringsstrategi för översiktsplanen senast 24 månader efter ordinarie val. Ärendet avser den andra planeringsstrategin under innevarande mandatperiod. Översiktsplanen bedöms fortsatt vara aktuell som inriktning och vägledning för kommunens planering och utveckling. Mot bakgrund av bland annat ny lagstiftning behövs några nya eller uppdaterade styrdokument, eller fördjupat arbete, inom frågor som rör bland annat VA-försörjning, luftkvalitet och klimatanpassning. I planeringsstrategin föreslås att planering och bebyggelseutveckling ska utgå från fyra inriktningar som ska vägleda arbetet med prioritering av projekt under kommande femårsperiod.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 16 oktober 2025.

Ärendet

Bakgrund

Enligt 3 kap. 23 § plan- och bygglagen ska kommunfullmäktige anta en planeringsstrategi för översiktsplanen senast 24 månader efter ordinarie val. Antas den inte inom denna period förklaras översiktsplanen inaktuell. Kommunfullmäktiges beslut om att anta planeringsstrategin ändrar inte översiktsplanen. Ärendet avser den andra planeringsstrategin under innevarande mandatperiod. Den första planeringsstrategin antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024, § 111.

I planeringsstrategin redogörs för nya förutsättningar sedan översiktsplanen antogs år 2022 samt redovisar en bedömning av dess aktualitet. Det föreslås också en inriktning för planering och andra uppdrag för kommande femårsperiod.

Uppföljning av översiktsplanen och bedömning av dess aktualitet

Översiktsplanen bedöms fortsatt vara aktuell som inriktning och vägledning för kommunens planering och utveckling. På grund av förändringar i lagstiftning och beslut om nya riksintressen är översiktsplanen dock inte aktuell avseende hur ansvaret för insamling av förpackningsavfall adresseras och heller inte hur några nya riksintressens avgränsning redovisas i kartan. Arbetet med översiktsplanens mål och implementering av dessa i verksamhetsplaneringen pågår. Översiktsplanen har kompletterats och konkretiserats genom nya styrdokument. Beslut om mark- och vattenanvändning har till största del fattats i enlighet med översiktsplanen.

Inriktning kommande femårsperiod

Mot bakgrund av bland annat ny lagstiftning behövs några nya eller uppdaterade styrdokument, eller fördjupat arbete, inom frågor som rör bland annat VA-försörjning, luftkvalitet och klimatanpassning.

I planeringsstrategin föreslås att planering och bebyggelseutveckling ska utgå från fyra inriktningar:

1. *Koncentrera stadsutveckling till delar av centrala Täby*, vilket innebär att stadsbebyggelse och bostadsproduktion i främst flerbostadshus men med inslag av småhus koncentreras till centrala Täby. Inriktningen för kommande femårsperiod innebär fortsatt planläggning och uppstart av detaljplaner inom

ett stråk från Täby park till Roslags-Näsby, längs med Attundavägen samt längs med delar av Stockholmsvägen.

2. *Värna om karaktären i befintliga bostadsområden och kommundelscentrum*, vilket innebär att utveckling genom bostadsproduktion i flerbostadshus i kommunens centrumområden och övriga bostadsområden senareläggs eller inte genomförs alls. Inriktningen för kommande femårsperiod innebär att övergripande planering för kommundelscentrum samt planläggning för bebyggelse med flerbostadshus inom Gribbylunds, Skarpängs och Täby kyrkbys centrumområden inte genomförs under kommande femårsperiod.
3. *Utveckla nya och befintliga småhusområden*, vilket innebär att nya småhusområden ska utvecklas och att befintliga småhusområden ska behålla sin villakarakter och inte genomgå någon komplettering med flerbostadshus. Inriktningen för kommande femårsperiod innebär ingen väsentlig förändring jämfört med nuvarande uppdrag avseende utveckling av småhusbebyggelse.
4. *Utveckla nya och befintliga verksamhetsområden*, vilket innebär att nya områden för verksamheter utvecklas och att befintliga verksamhetsområden ska bevaras och utvecklas för sitt ändamål, men inte genomgå någon komplettering av bostäder. Inriktningen för kommande femårsperiod innebär att ett centralt område i Arninge-Ullna provas för utveckling av verksamheter i stället för bostäder samt att Åkerby verksamhetsområde i centrala Täby bevaras för sitt ändamål.

Utöver bebyggelseutveckling anger planeringsstrategin även bland annat att Stolpaskogen ska inrättas som naturreservat och nya dagvattendammar anläggas vid några av de platser som anges i översiktsplanen och där behovet utreds vidare i kommande arbete för god ytvattenstatus.

Konsekvenser av inriktning för kommande femårsperiod

Planeringsstrategins inriktning innebär att det kontinuerliga prioriteringsarbetet mellan olika projekt och när i tid de ska genomföras kommer att påverkas. Projekt kan komma att tidigareläggas, senareläggas eller utgå helt. Vissa områden, till exempel befintliga verksamhetsområden och områden i Arninge-Ullna, kan komma att planläggas för delvis annan användning än vad översiktsplanen anger eller inte genomgå någon förändring alls under kommande femårsperiod.

Inriktningen följer kommunens långsiktiga inriktning om att bostadsutvecklingen ska ske genom en jämn utbyggnadstakt om i genomsnitt mellan 600–650 bostäder per år. Genom att senarelägga eller inte genomföra utveckling av bostadsbebyggelse i kommunens centrumområden och i delar av centrala Täby samt värna om befintliga verksamhetsområden, kan förutsättningarna för att klara kommunens bostadsåtagande enligt Sverigeförhandlingen påverkas negativt. Även kommunens medfinansieringsintäkter för byggrätter som tillskapas inom Roslagsbanans influensområde riskerar att bli lägre än tidigare bedömningar.

Genom att koncentrera stadsutveckling till delar av centrala Täby kan pågående kapacitetshöjande investeringar i VA-anläggningen nyttjas och VA-ekonomin stärkas. Att senarelägga eller inte genomföra utveckling i kommundelscentrumen Gribbylund och Skarpäng innebär att investeringar i VA-anläggningen också kan senareläggas, vilket kan påverka VA-taxans utveckling positivt. Att inte utveckla Åkerby verksamhetsområde genom komplettering med bostäder, där kapacitetsförbättrande åtgärder på ledningsnätet redan vidtagits, innebär däremot ett intäktsbortfall. I Arninge-Ullna kommer VA-utbyggnaden för hela området sannolikt att få lägre kostnadstäckning om Arninge centrums jaktvill kvarter byggs ut för verksamheter i stället för med bostäder, förutsatt att taxan inte justeras.

Utveckling centralt i Täby bidrar till att helhetsgrepp kan tas för väginfrastruktur och teknisk infrastruktur inom flera exploateringsprojekt i området. Ett områdesvis helhetsgrepp för trafikfrågor kommer dock att behöva tas i ett flertal andra kommundelar, även om bebyggelseutveckling där senareläggs till efter kommande femårsperiod eller inte genomförs alls. Fortsatt planläggning för bostadsområden som inte är kollektivtrafiknära innebär dessutom effekter på framkomlighet i huvudvägnätet i hela kommunen. Tidigare analyser av behov av ny väginfrastruktur och åtgärder i vägnätet i Arninge-Ullna har utgått från att bostadsutveckling prövas i Arninge centrums jaktvill kvarter och att exploateringsprojekt kan bidra till finansiering av dessa. Utveckling för verksamheter i det området, i stället för bostäder, bidrar till att det i nuläget är svårt att bedöma vilka åtgärder som kan behövas och hur investeringsbehoven kommer att se ut.

Ekonomiska överväganden

Beslut om översiktsplanens planeringsstrategi medför i sig inte till några ekonomiska konsekvenser. I de fall uppdrag ges utifrån planeringsstrategins förslag på kommande arbete kommer dessa behandlas inom det ordinarie verksamhetsplanerings- och budgetarbetet.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Planeringsstrategi för Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet, daterad den 19 september 2025
2. Länsstyrelsens underlag inför Tábys beslut om planeringsstrategi, daterat den 30 maj 2022
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 16 september 2025
4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Boverket

Länsstyrelsen Stockholm

Region Stockholm

Danderyds kommun

Norrtälje kommun

Sollentuna kommun

Upplands Väsby kommun

Vallentuna kommun

Vaxholms stad

Österåker kommun

Översiktsplanerare Marie Broberg