

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Exploateringsingenjör  
Alexis DonoyanSTADSBYGGNADSNÄMNDEN  
2024-04-23

## Detaljplan för fastigheten Pontonen 1 m.fl., Hägernäs – Beslut om godkännande av start-PM

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna start-PM för detaljplan för fastigheten Pontonen 1 m.fl., inom kommundelen Hägernäs i Täby kommun, daterat den 25 mars 2024.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö gav den 11 september 2017, § 22, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Pontonen 1.

Fastigheten Pontonen 1 är belägen vid Hägernäs trafikplats och ägs av Täby kommun. Fastigheten har tidigare använts för militärt idrottsändamål och ishockeyrink. Under senare år har platsen temporärt nyttjats som upplagsyta för olika etableringar i området. Fastigheten föreslås utvecklas med bostäder och lokaler enligt kommunens översiktsplan.

Särskilda förutsättningar som risker, buller, luftföroreningar, markföroreningar och geotekniska förhållanden måste beaktas. Frågor som dagvattenhantering, parkering, trafik, gestaltning och allmän infrastruktur kommer att studeras under planprocessen. Detaljplanen genomförs enligt standardförfarande och överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms som medelkomplex till mer komplicerat och förväntas löpa från år 2024 till år 2034, beroende på utbyggnadstidpunkten. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är skattefinansierad. Mellan Täby kommun och exploatör/er kommer markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal att tecknas. Projektet beräknas lämna ett ekonomiskt överskott.

## Ärendet

Fastigheten Pontonen 1 är belägen vid trafikplats Hägernäs och ansluter till bostadsområdet Hägernäs strand. Tidigare användes fastigheten för militärt idrottsändamål och senare som utomhusrink för ishockey. Under senare år har platsen temporärt använts som upplagsyta för olika etableringar i området och används nu delvis för återvinning. Fastigheten ägs av Täby kommun och omfattar 12 850 kvadratmeter. Enligt gällande detaljplan från den 17 juli 2002 är markanvändningen för fastigheten avsedd för kontorsändamål.

År 2012 tecknades en avsiktsförklaring mellan kommunen och Polismyndigheten gällande användning av fastigheten Pontonen 1 för ett nytt polishus. Eftersom avsiktsförklaringen har löpt ut och etableringen inte längre är aktuell, föreslås en utveckling med bostäder och lokaler i enlighet med kommunens översiktsplan.

År 2017 genomförde kommunen en exploateringsutredning för att undersöka förutsättningar, behov samt konsekvenserna av bebyggelse med bostäder, kontor och andra verksamheter på fastigheten. Utredningen visar att området lämpar sig för utveckling med bostäder och verksamheter, vilka bör anpassas till omgivningen.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö gav den 11 september 2017 § 22, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva en ny detaljplan för Pontonen 1. Kommunens översiktsplan anger att fastigheten kan utvecklas med stadsbyggelse, främst bostäder och anläggningar.

Stadsbyggnadsprojektets geografiska avgränsning omfattar i huvudsak fastigheten Pontonen 1, men även intilliggande delar av den angränsande kommunala fastigheten Hägernäs 7:1. Del av Flygvillevägen är idag inte kommunal allmän plats utan kvartersmark och sköts av bostadsrättsföreningar. I stadsbyggnadsprojektet föreslås frågan om ansvar, drift och huvudmannaskap för Flygvillevägen utredas.

Det finns ett antal särskilda förutsättningar som ska beaktas i detaljplanen, bland annat risker, buller, luftföroreningar, eventuella markföroreningar, samt

områdets geotekniska förutsättningar. Detsamma gäller för dagvatten- och skyfallshantering, parkering, trafik och allmän infrastruktur.

Inom ramen för detaljplanens framtagande föreslås en markanvisningstävling att genomföras, förslagsvis efter samrådsfasen. Då kan exploatörer knytas till projektet för att vidareutveckla planförslaget. Markanvisningsavtal kommer då att tecknas och marköverlåtelseavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas.

Detaljplanen föreslås genomföras enligt standardförfarande. Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetets omfattning bedöms tillhöra plankategori 4, vilket innebär en medelkomplex till mer komplicerad detaljplan.

Projektet avses preliminärt löpa under perioden 2024 – 2034. Sluttiden är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

## **Ekonomiska överväganden**

Ekonomiska medel är avsatta i stadsbyggnadsnämndens driftbudget för att kunna genomföra planläggning och ta fram nödvändiga utredningar. Kommande verksamhetsplaner behöver säkerställa eventuell utbyggnad av allmänna anläggningar. I samband med markanvisningstävling har kommunen för avsikt att sälja mark, vilket kommer generera intäkter till kommunen.

Planområdet ligger inom influensområdet för Roslagsbanan till city och medfinansieringsersättning kommer att ingå i köpeskillingen.

Mellan Täby kommun och exploatör/er kommer markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal att tecknas.

Fastigheten omgärdas av befintlig infrastruktur varför behovet av nya allmänna anläggningar är begränsat. Vissa anpassningar till befintliga gator kommer att behöva ske.

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig  
Avdelningschef Plan och exploatering

## **Bilagor**

1. Start – PM Pontonen 1, daterad den 25 mars 2024
2. Exploateringsutredning, daterad den 1 september 2017
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott och stadsbyggnad, exploateringsutredning och ny detaljplan för fastigheten Pontonen 1 i Hägernäs, daterat den 1 september 2017
4. Behovsbedömning till exploateringsutredning för fastigheten Pontonen 1, daterad den 26 juni 2017
5. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott och stadsbyggnad, daterat den 11 september 2017, §22

## **Expedieras**

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.