

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Beatrice Berglund

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-05-14

Detaljplan för Arninge 4:1 och 5:1 Veteran- och anhörigcenter, Arninge – Beslut om godkännande av start-PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna start-PM för detaljplan Arninge 4:1 och 5:1 Veteran- och anhörigcenter inom kommundelen Arninge i Täby kommun, daterad den 28 mars 2024.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat meddelade den 22 maj 2023, § 37, positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheterna Arninge 4:1 och 5:1 i syfte att möjliggöra utvecklingen av ett veterancenter. Projektet har därefter preciserats till att avse ett veteran- och anhörigcenter.

Det föreslagna planområdet ligger söder om Ullnasjön, mellan E18 och Ullnabacken och norr om Ullnavägen.

Syftet med projektet är att möjliggöra för en rekreativ mötesplats som är väl anpassad till omgivningen och ger plats för upp till 200 veteraner och deras anhöriga. Projektet avslutas preliminärt år 2029.

Detaljplanen bedöms innebära en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning innefattande en miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras för planförslaget.

Exploatören står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt för erforderliga utredningar.

Ett ramavtal tecknas mellan Täby kommun och exploatören i samband med att detta start-PM godkänns av stadsbyggnadsnämnden. Avsikten är att kommunala investeringar ska minimeras.

Ärendet

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat meddelade den 22 maj 2023, § 37, positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheterna Arninge 4:1 och 5:1 i syfte att möjliggöra utvecklingen av ett veterancenter. Projektet har därefter preciserats till att avse ett veteran- och anhörigcenter.

Det föreslagna planområdet ligger söder om Ullnasjön, mellan E18 och Ullnabacken och norr om Ullnavägen. I översiktsplan *Täby 2050 – Staden på landet* är området markerat som ett utredningsområde vars framtida markanvändning behöver studeras vidare. I *Strukturplan för Arninge-Ullna*, godkänd av kommunfullmäktige den 4 mars 2024, § 35, har området markerats för utveckling av ett veterancenter.

Fastigheten Arninge 5:1 ägs av Ullna Gård AB. Den del av planområdet som ingår i Arninge 4:1 ägs i nuläget av det kommunägda bolaget Täby Fastighets AB. Marken ingår dock i ett markbytesavtal och ska inom kort överföras till Arninge 5:1.

Inom området finns jordbruksmark som är skyddad mot exploatering genom 3 kapitlet 4 § miljöbalk (1998:808). Därtill ligger delar av området inom riksintresseområde för naturvård och inom strandskyddat område. I arbetet med detaljplanen ska det tydliggöras vilka anläggningar som behövs för veteran- och anhörigcentret och hur de ska placeras. Om placering av anläggningar föreslås inom strandskyddsområde behöver särskilda skäl enligt miljöbalken åberopas för att upphäva strandskyddet.

De sammantagna miljöaspekter som kan påverkas av planens genomförande medför att planen bedöms innebära en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning innefattande en miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras för planförslaget.

Planarbetet avses bedrivas i projektform inom ramen för ett stadsbyggnadsprojekt. Utöver planarbetet ska projektet omfatta genomförande av detaljplanen så att området kan nyttjas för avsett ändamål. Syftet med projektet

är att möjliggöra för en rekreativ mötesplats som är väl anpassad till omgivningen och ger plats för upp till 200 veteraner och deras anhöriga.

Målet med projektet är att skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering kan bidra till att tillgängliggöra ett område som tidigare varit svårtillgängligt, att skapa en unik, och för samhället viktig, funktion som tidigare saknats i Sverige, att attrahera en ny målgrupp till Arninge-Ullna samt att Ullnabacken med omnejd, där aktuellt planområde ingår, utvecklas som en helhet.

Projektets tidplan innebär att detaljplanen antas under slutet av år 2027. Genomförandet väntas pågå under åren 2028 och 2029. Projektet avslutas preliminärt år 2029.

Ekonomiska överväganden

Exploatören står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som har tecknats mellan Täby kommun och exploatören.

För att reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen ska ett ramavtal tecknas mellan Täby kommun och exploatören i samband med att detta start-PM godkänns av stadsbyggnadsnämnden.

För att reglera ersättningar för eventuella kommunala investeringar för anpassning till kommunala anläggningar, som kan krävas för planens genomförande, ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Täby kommun och exploatören innan detaljplanen antas. Avsikten är att omfattningen av kommunala investeringar ska minimeras.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan- och exploatering

Bilagor

1. Start-PM, daterad den 28 mars 2024
2. Planbeskedsutredning Arninge 4:1 och 5:1, daterad den 26 april 2023
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 22 maj 2023, §37

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till exploitören samt till berörd handläggare.