

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Beatrice Berglund och Maria Kling

Start-PM för

Del av Arninge 4:1 och 5:1 Veteran- och anhörigcenter



Figur 1 Ortofoto över området, med preliminär gräns för projektområdet markerad med orange färg, kommungräns i lila.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra för en rekreativ mötesplats som är väl anpassad till omgivningen och ger plats för upp till 200 veteraner¹ och deras anhöriga.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för fastigheten samt att bygga ut eventuellt allmänt VA och bygga ut eller bygga om eventuell allmän plats som krävs för planens genomförande.

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med utökad förfarande.

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören. Avtalet reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet.

Ett ramavtal ska tecknas med exploatören i samband med att detta start-PM godkänns av stadsbyggnadsnämnden. Avtalet reglerar övergripande ansvarsfördelning och ersättningar för eventuella kommunala investeringar för anpassning till kommunala anläggningar, som kan krävas för planens genomförande. Utgångspunkt för projektets ekonomi är att exploatören står för samtliga kostnader och att inga skattefinansierade investeringar görs.

Projektet avses löpa under perioden 2024-01-01 – 2029-12-31.

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.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

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.

¹ Med veteran avses en person som har deltagit i utlandsinsatser till följd av krig eller konflikter men även personer som inom Sverige har deltagit vid våldsamma militära eller polisiära insatser eller liknande.

Målet med detaljplanen är att den ska bli ändamålsenlig, hålla över tid för att tåla skiftande behov samt vara rättssäker.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för fastigheten. Utgångspunkten är att allmän plats inte ska tillskapas, men om det krävs för planens genomförande, ingår det i projektet att bygga ut eventuellt allmänt VA och bygga ut eller om eventuell allmän plats.

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, kan utvecklas som en helhet.

Projektet ska skapa förutsättningar för att bidra till kommunens vision och inriktningsmål.

2.2. Bakgrund

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.

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, anges området för utveckling av ett veterancenter.

2.3. Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet ligger söder om Ullnasjön, mellan E18 och Ullnabacken och norr om Ullnavägen. Området är sedan tidigare inte planlagt.

Projektet hanterar inte den pågående lantmäteriförrättningen som innebär att aktuell del av fastigheten Arninge 4:1 överförs till Arninge 5:1.

Projektet omfattar inte hantering av befintlig luftledningsstolpe intill planområdet, då denna är tänkt att tas bort när ledningen markförläggs.



Figur 2 Ortofoto över området, med preliminär gräns för projektområdet markerad i orange färg, kommungräns i lila.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Platsens speciella förutsättningar medför flertalet aspekter vilka planförslaget behöver ta hänsyn till. Nu kända förutsättningar är:

- Jordbruksmark
- Riksintresse för naturvården
- Artrik omgivning
- Strandskydd
- Ras- och skredrisker
- Fornlämningar
- Buller från omgivande vägar och deponiverksamhet
- Relativt långt avstånd för anslutning till befintlig infrastruktur (vägar, VA, el, fiber)

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Projektet har två utföra-faser – planläggning och utbyggnad.

Detaljplaneprocessen ska genomföras med utökat förfarande då 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.

3. Ekonomi och avtal

Utgångspunkt för projektets ekonomi är att exploatören står för samtliga kostnader och att inga skattefinansierade investeringar görs.

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 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 planen antas. Avsikten är att kommunala investeringar ska minimeras.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och 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. Ramavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden 2024-01-01 – 2029-12-31. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Tidplan för utföra/planläggning:

Godkännande start-PM	Q2 2024
Beslut om samråd	Q1 2026
Beslut om granskning	Q1 2027
Beslut om godkännande	Q3 2027
Beslut antagande	Q4 2027

Tidplan för utföra/utbyggnad: 2028-01-01-2029-12-31. Tidplan preciseras inför fasen utföra/utbyggnad då omfattningen av utbyggnaden och när i tiden utbyggnad kommer ske är svår att bedöma innan planläggningen har påbörjats.