

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Judia Avenine

Start-PM för

Detaljplan för del av Arninge 4:2, 11-spels konstgräsplan i Hägerneholm



Bild 1. Ljusblå linje markerar det föreslagna planområdet.

1. Sammanfattning

Syftet med uppdraget är att genom planläggning möjliggöra för en 11-spels konstgräsplan för fotboll inom del av fastigheten Arninge 4:2 i enlighet med kommunens lokalförsörjningsplan, beslutad av kommunstyrelsen den 3 mars 2025, § 24.

Kommunens fastighetsavdelning är initiativtagare till den nya detaljplanen och detaljplanearbetet belastar därmed kommunstyrelsens driftbudget. Framtagandet av detaljplanen beräknas kosta sammanlagt 1,3 mnkr. Kommunen avser bygga den nya fotbollsplanen i egen regi. Detaljplanen bedöms inte medföra behov av nya allmänna anläggningar. Däremot krävs anpassningar av befintliga anläggningar för att möjliggöra planens genomförande.

Planläggning sker under perioden kvartal 3 2025 – kvartal 1 2028 och möjliggör start av utbyggnad under 2028.

Sett till förutsättningarna på platsen ska trafik, samt störningar i form av belysning och buller från aktiviteter på fotbollsplanen särskilt beaktas i uppdraget. Föreslagen utveckling bedöms inte antas medföra betydande miljöpåverkan och överensstämmer med kommunens översiktsplan och samt strukturplan för Arninge-Ullna.

2. Uppdraget

2.1. Syfte och mål

Syftet med uppdraget är att genom planläggning möjliggöra för en 11-spels konstgräsplan för fotboll inom del av fastigheten Arninge 4:2 i enlighet med kommunens lokalförsörjningsplan, strukturplan för Arninge-Ullna samt översiktsplan. Detaljplanen ska möjliggöra en 11-spels konstgräsplan för breddfotboll med tillhörande belysning, omklädningsbyggnad, drifttytor, läktare, parkerings- och angöringsytor samt gång- och cykelvägar.

I uppdraget ska förutsättningar att samnyttja befintliga parkerings- och sportanläggningar i området vara utgångspunkt.

2.2. Bakgrund

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat gav den 5 november 2024, § 54, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Arninge 4:2 i syfte att möjliggöra en ny 11-spels konstgräsplan inom fastigheten.

Kommunfullmäktige beslutade den 4 mars 2024, § 35, att godkänna en strukturplan för Arninge-Ullna. I strukturplanen föreslås två alternativa placeringar av en 11-spels konstgräsplan inom området, varav en av placeringarna är det nu föreslagna planområdet i Hägerneholm.

Inför start av planarbetet genomfördes en förstudie som syftade till att pröva de två alternativa placeringarna med avseende på lämplighet, genomförbarhet och samhällsnytta. För de båda placeringarna analyserades markförhållanden, trafik, tillgänglighet, ekologiska värden, trygghetsaspekter samt teknisk försörjning. Vidare redovisas förslag till anläggningens utformning, där konstgräsplan, omklädningsbyggnad, läktare, parkering samt drift- och angöringsytor ingår. Till förstudien togs följande utredningar och underlag fram:

- PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – markförhållanden och grundvatten
- PM Trafik – trafiklösningar, kollektivtrafik, tillgänglighet
- Riskutredning – närliggande verksamheters påverkan

Detaljplanen föreslås utgå från förstudiens förslag avseende trafiklösningar, placering och utformning av funktioner.

2.3. Läge och avgränsning



Bild 2. Fastighetsgräns för berörd del av Arninge 4:2 markerad i rött, föreslagen plangräns markerad med blå skraffering.

Fastigheten Arninge 4:2 är uppdelad i två geografiskt avskilda områden; område 1 och område 2. Detta uppdrag berör endast Arninge 4:2 område 1 som i detta dokument benämns som del av Arninge 4:2.

Planområdet ligger i Hägerneholm i Arninge och omfattar del av fastigheten Arninge 4:2 samt en mindre del av fastigheten Arninge 4:19. Fastigheten Arninge 4:2 är inte planlagd, medan den delen av fastigheten Arninge 4:19 som kommer ingå i planområdet är planlagd som park. Området ligger i en övergångszon mellan bostadsbebyggelse och verksamheter. Direkt väster om området finns Hägerneholmsparken, gångvägar och öppna grönytor som kopplar vidare till flerbostadshus, radhus, Hägerneholmsskolan samt lekplatser. I söder finns ett nybyggt bostadskvarter på fastigheten Penninglandet 1. Öster om planområdet finns industri- och verksamhetslokaler med tillfartsvägar för bland annat tung trafik. Norr om området finns gårdsmiljöer, parkmark och gångstråk som förbinder bostadsområdet med omgivande natur.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Kommunens fastighetsavdelning planerar och säkerställer i dialog med Kultur och fritid att funktion och dimensionering av 11-spelsplanen konkretiseras genom ett funktionsprogram.

2.4.1. Parkering och trafik

Verksamheten bedöms generera en stor mängd trafik, vilket ställer krav på trafiksäkra och välfungerande lösningar för samtliga trafikslag. Särskild hänsyn behöver tas till barnperspektivet då verksamheten riktar sig till barn och unga i kombination med att planområdet gränsar både till ett industriområde med tung trafik och till ett bostadsområde samt är beläget i anslutning till Hägerneholmsparken och närliggande skolor och förskolor. Vidare utredning kommer att fastställa planområdets exakta avgränsning med målet att skapa en väl fungerande och trygg och trafiksäker miljö för alla användare.

Parkering, angöring, hämta- och lämnaplatser, sopbilar samt drifts- och utryckningsfordon behöver inrymmas inom det begränsade planområdet, vilket medför utmaningar och risk för intressekonflikter. En befintlig gång- och cykelväg kommer att behöva flyttas för att skapa en bättre struktur och möjliggöra för den planerade 11-spels konstgräsplanen och de tillhörande anläggningarna.

2.4.2. Teknisk försörjning

El och VA finns framdraget till området. Vatten och avlopp för detaljplanen ska samplaneras med den framtida planeringen för VA-försörjningen i området.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att säkerställa att den intilliggande Hägerneholmsparken fortsatt kan leva upp till de kriterier som klassificeringen stadspark innebär. Vidare ska biologiska och rekreativa värden värnas. Initialt i uppdraget finns behov av att ianspråkta cirka 800 kvadratmeter parkmark. På denna yta återfinns idag en stor lönn samt ett flertal nyligen planterade träd.

I direkt anslutning till den planerade konstgräsplanen finns redan etablerade träd. För att konstgräsplanens funktion och hållbarhet inte ska försämrats av organiskt material från träden, såsom löv och kvistar, bör planen skyddas på lämpligt sätt. Befintliga träd ska i största möjliga mån bevaras.

Detaljplanen behöver säkerställa en hållbar dagvattenhantering och beakta befintliga rinnstråk över fastigheten, så att skyfall och ökad avrinning från spelplanens ytor inte medför negativ påverkan på omgivande bebyggelse eller naturmiljö. För att säkerställa

en hållbar och långsiktig lösning avseende dagvattenhanteringen i området behöver dagvattenhanteringen studeras noggrant och erforderliga utredningar tas fram.

2.4.3. Kulturmiljö

Detaljplanen ska förhålla sig till inriktningen i riktlinjen Kulturmiljöer i Täby som anger den angränsande gårdsmiljön i Hägerneholm som värdefull.

2.4.4. Störningar och risker

Detaljplanen ska säkerställa att eventuella bullerstörningar från aktiviteter på den planerade 11-spels konstgräsplanen, som är belägen inom 50 meter från bostadsbebyggelse, hanteras genom lämpliga åtgärder såsom bullerskydd, begränsade användningstider eller annan ljuddämpande utformning. Vidare ska detaljplanen reglera att belysningen från spelplanen utformas och avskärmas så att störande ljus inte riktas mot närliggande bostäder.

2.5. Uppdragets bedrivande

Uppdraget bedöms utgöra plankategori 3, normalkomplex, bedrivs som linjeuppdrag och består av detaljplaneläggning.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan och strukturplan för Arninge-Ullna. Förslaget bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

3. Ekonomi och avtal

Planarbetet belastar kommunstyrelsens driftbudget genom kommunens fastighetsavdelning som står för alla kostnader för detaljplanens framtagande och investeringskostnader för genomförandet. Framtagandet av detaljplanen beräknas kosta 1,3 mnkr. I denna uppskattning ingår personalkostnader, framtagande av de utredningar som är nödvändiga för detaljplanens framtagande samt kartmaterial och annonsering.

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av nya allmänna anläggningar.

Kostnader för detaljplanens genomförande, anläggande av konstgräsplan m.m., ska analyseras under planprocessen och inarbetas i kommande verksamhetsplan som en del av kommunstyrelsens investeringar för kultur- och fritidsnämnden.

Efter detaljplanen fått laga kraft avses en marköverlåtelse genomföras av området som omfattar 11-spelsplanen med tillhörande anläggningar. Överlåtelsen ska ske från Täby Fastighets AB till Täby kommun.

4. Preliminär tidplan

Uppdraget avses löpa under perioden kvartal 3 2025 – kvartal 1 2028.

Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM	Q3 2025 (SBN)
Beslut om samråd	Q2 2026 (SBN)
Beslut om granskning	Q1 2027 (SBN alt. delegationsbeslut)
Beslut antagande	Q4 2027 (SBN/KS/KF)
Laga kraft	Q1 2028