

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt (konsult)
Maria Borup

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2026-02-10

Projekt sydvästra Täby park område 8, 9 och 11 - Beslut om godkännande av start-PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna start-PM för projekt sydvästra Täby park, område 8, 9 och 11, daterad den 12 januari 2026 gällande fastigheterna Hästen 5 och Vargen 1 inom Täby park i Täby kommun.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att fortsätta utveckling av Täby park genom att i sydvästra delen av Täby park möjliggöra en verksamhetsetablering (Mycronic), 8 - 10 bostadskvarter och en permanent sopsugsterminal.

Detaljplanen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande. En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer utföras. Preliminär tidplan för planläggning är perioden Q1 2026 – Q4 2028. Om en uppdelning av området i flera detaljplaner krävs kan det innebära att planläggningen för bostäder blir senarelagd med antagande tidigast Q4 2030.

Exploaterer/fastighetsägarna inom planområdet står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och Täby Park Exploatering AB (TPAB). Kommunens mark kommer generera markintäkter. Investeringsmedel kommer krävas för anläggning av allmänna anläggningar.

Ärendet

Syftet med projektet är att fortsätta utveckling av Täby park genom att sydvästra delen av Täby park möjliggöra en verksamhetsetablering (Mycronic), 8 - 10 bostadskvarter och en permanent sopsugsterminal.

Projektområdet ligger huvudsakligen inom fastigheterna Hästen 5 och Vargen 1 men berör även del av Tibble 10:33. Täby Park Exploatering AB (TPAB) äger fastigheten Hästen 5. Kommunen äger fastigheterna Vargen 1 och Tibble 10:33.

I projektet ingår framtagande av detaljplan, tecknande av erforderliga avtal, försäljning av kommunal mark, kommunens del av utbyggnad av allmän plats, samt överlämning av allmän plats och anläggningar till driftenheter inom kommunen.

Verksamhetsetableringen (Mycronic) respektive sopsugsterminalen har ett tidskritiskt genomförande vilket kan innebära att behov kan finnas att dela upp projektområdet i flera detaljplaner. Ställningstagande till detta görs under första delen av planläggningen när en helhetsbild av förutsättningar erhållits men senast i samband med samråd.

Preliminär tidplan för planläggning är perioden Q1 2026 – Q4 2028. Om en uppdelning av området i flera detaljplaner krävs kan det innebära att planläggningen för bostäder blir senarelagd med antagande tidigast Q4 2030.

Vid beslut att dela upp planen i flera detaljplaner ska kommunen och TPAB gemensamt komma överens om ny planindelning och reviderade tidplaner.

Planförslagets innehåll

Detaljplanen föreslås innehålla permanent sopsugsterminal, planskild koppling med E18, bullerskärm, en grannskapspark, del av gröna slingan, stadsgatan söder om stadsparken med anslutning till Täby allé (koppling 9 och 8–10 bostadskvarter i en kvarterstruktur samt övrig allmän plats och allmänna anläggningar till exempel VA-ledningar. Detaljplanen ska möjliggöra för 1500–1800 bostäder, beroende på detaljplanens omfattning, samt innehålla verksamhetsetablering (Mycronic), cirka 30 000 – 35 000 kvm bruttoarea (BTA). I samband med planläggningen utreds och prövas lokaler i bottenvåningar, behov av förskola och vård- och omsorgsboende, typ av avfallshantering för området samt mobilitetshus för boende- och besöksparkering.

Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer att genomföras i enlighet med 6 kap. miljöbalken. Den preliminära bedömningen är att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Utöver detta innehåller plan och bygglagen, 4 kap. 34 §, ett självständigt krav på miljöbedömning för vissa typer av detaljplaner, bland annat när planen avser ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt. Med hänsyn till planens karaktär som ett större stadsbyggnadsprojekt av den typ som Boverket och rättspraxis avser med bestämmelsen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram även om undersökningen enligt 6 kap. miljöbalken inte i sig skulle visa att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Detaljplaneprocessen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande.

Ekonomiska överväganden

Utgångspunkten är att exploatörerna/fastighetsägarna står för samtliga kostnader för projektet. De kostnader som belastar kommunen som fastighetsägare finansieras genom markförsäljningsintäkter. Kommunen kommer att ansvara för VA-utbyggnad då området ingår i kommunens VA-verksamhetsområdet samt för permanent sopsugsterminal vilket medför att medel behöver inarbetas i kommande verksamhetsplaner.

Ett ramavtal har tecknats mellan Täby kommun och TPAB år 2015 i samband med godkännande av planprogrammet. Ramavtalet redovisar övergripande riktlinjer för kommande detaljplaneprocess, klargör grundläggande ekonomiska förutsättningar, ansvarsfördelning och principer för genomförandet av detaljplaner med mera.

Exploatörer/fastighetsägarna inom planområdet står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och TPAB.

För att reglera ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Täby kommun och TPAB.

För den del av området som utgörs av kommunens fastighet Vargen 1 har en avsiktsförklaring ingåtts mellan Täby kommun och Mycronic AB, beslut i kommunfullmäktige den 6 oktober 2025, §115. Om förutsättningar enligt avsiktsförklaringen finns ska avsiktsförklaringen följas av ett markanvisningsavtal. Inför antagande av detaljplan ska ett marköverlåtelseavtal ingås för att reglera villkoren för fastighetsöverlåtelse, ansvarsfördelningar och övriga, för projektets genomförande, nödvändiga överenskommelser.

Utredningar beställs (i samråd med kommunen) av TPAB och bekostas enligt tecknat plankostnadsavtal mellan parterna.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Start-PM för Projekt sydvästra Täby park, område 8, 9 och 11, daterad 12 januari 2026.

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda handläggare.

Projektchef Lisa Bergdahl, mark- och exploateringsenheten