

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Planarkitekt (konsult) Maria Borup

Start-PM för

Stadsbyggnadsprojekt sydvästra Täby park, område 8, 9 och 11



Figur 1 Ortofoto med ritad gräns för avgränsning av projektområdet.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att fortsätta utvecklingen av stadsdelen Täby park genom att i sydvästra delen av Täby park möjliggöra en verksamhetsetablering (Mycronic) om cirka 30 000 – 35 000 kvm bruttoarea (BTA), 8 - 10 bostadskvarter för 1500–1800 bostäder och en permanent sopsugsterminal. I projektet ska även kopplingar med Täby allé respektive E18 samt bullerskärm längs E18 möjliggöras utöver övrig allmän plats som krävs för områdets genomförande.

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.

Ett plankostnadsavtal och ett ramavtal har tecknats med fastighetsägaren till Hästen 5 (TPAB). Avtalen reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen.

En preliminär bedömning har gjorts att detaljplanens genomförande kan innebära en risk för en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning bedöms behöva tas fram för detaljplanen. En undersökning om betydande miljöpåverkan ska utföras.

Verksamhetsetableringen (Mycronic) respektive sopsugsterminalen har ett tidskritiskt genomförande vilket kan innebära att projektområdet behöver delas upp 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.

Preliminär tidplan för utbyggnad av projektområdet är perioden Q4 2029 – Q3 2040. Tidplan preciseras i samband med projektets genomförandeplanering då omfattningen av utbyggnaden och när i tiden utbyggnad kommer ske är svår att bedöma innan planläggningen är påbörjad.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

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.

Målet med projektet är att genom bl. a. en ny detaljplan skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering kan bidra till en god helhetsverkan och följa intentionerna i översiktsplanen, *Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna* samt planprogrammet för Täby park. Gestaltning av byggnader och offentlig miljö ska bidra till en levande, hållbar och attraktiv stadsmiljö.

Målet med projektet är att tillgodose det tidkritiska genomförandet som gäller för verksamhetsetableringen (Mycronic) respektive permanent sopsugsterminal. Detta kan innebära att ställningstagande om uppdelning av området i flera detaljplaner måste ske under tidigt skede i planläggningen men senast vid samråd.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra för 1500–1800 bostäder, beroende på detaljplanens omfattning och avgränsning, samt innehålla verksamhetsetablering (Mycronic), cirka 30 000 – 35 000 kvm bruttoarea (BTA) och en permanent sopsugsterminal. 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. I detaljplanen ingår även att utreda planskild koppling med E18, bullerskärm längs E18, samt övrig allmän plats och allmänna anläggningar t. ex VA-ledningar.

2.2. Bakgrund

Planprogrammet för Täby park, som godkändes av kommunfullmäktige den 2 november 2015, § 146, beskriver och anger hur programområdet som helhet kan utvecklas till en hållbar, spännande och levande stadsdel av hög kvalitet med cirka 6 000 bostäder, 4 000–5 000 arbetstillfällen, service, kultur, utbildning, offentliga rum, idrott, rekreation och parker.

Den nya stadsdelen Täby park är ett stort område, ca 70 ha, och genomförande av området planeras att pågå till omkring år 2045–2050 och utföras i flera projekt. Hittills har området fyra pågående projekt vilka är område 1 och 2, område 5 respektive område 4. Varje projekt omfattar framtagande av detaljplaner, tecknande av

erforderliga avtal, olika fastighetsrättsliga frågor, eventuell markförsäljning och tillsammans med exploatörer planera och bygga ut allmän plats samt överlämning av färdig anläggning till kommunens driftenheter.



Figur 2 Karta över delområden Täby park

De två första detaljplanerna för område 1 och område 2, detaljplanen för Hästen 2 m.fl. och detaljplanen för Viggbyholm 74:35 m.fl., fick laga kraft i januari 2018.

Utbyggnaden pågår och inflyttning i bostadskvarteren har pågått sedan våren 2020.

Detaljplan för område 5 fick laga kraft i mars 2023 och utbyggnad pågår. Därtill pågår planläggning för område 4 detaljplanen västra Boulevarden vilket bedöms pågå fram till våren 2027, varefter utbyggnad kan påbörjas även inom detta område.

Idag bor det cirka 3700 (oktober 2025) invånare i Täby park och det har färdigställts knappt 2500 bostäder.

2.3. Läge och avgränsning

Projektets geografiska avgränsning omfattar det som tidigare redovisats som område 8, 9 och 11 i sydvästra Täby park samt område för att hantera teknisk försörjning och infrastruktur som exempelvis VA-anläggning och kopplingar, se figur 2.

Planområdets avgränsning kan förändras under planprocessen för att säkerställa tidskritiskt genomförande av verksamhetsetablering (Mycronic) och permanent sopsugsterminal.

Planområdet 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 och kommunen äger fastigheten Vargen 1 och Tibble 10:33.

Största delen av planområdet har fram till år 2016 använts till galoppbana. Idag används området som etableringsyta och upplag kopplat till utbyggnaden av Täby park.

Planområdet gränsar i norr till pågående detaljplan för västra Boulevarden (detaljplan 4), i söder till E18, i väster till Täby allé och i öster till naturmarken i område 5.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Inför uppstart av planarbetet har följande förutsättningar identifierats och behöver beaktas.

- Översyn av struktur
- Geografisk avgränsning av planområdet
- Utformning av mark för verksamheter anpassat till allmän plats och övrig bebyggelse inom Täby park
- Placering och utformning av permanent sopsugsterminal
- Höjdsättning
- Grundvatten
- Dagvatten och skyfall, behov av hydrodynamisk modell
- Tekniska försörjningssystem
- Buller, luftföroreningar/bullerskärm mot E18
- Kopplingar E18 (planskilda passager)
- Områdets mark- och geotekniska förutsättningar

- Trafik och parkering

2.5. Projektets bedrivande

I projektet ingår framtagande av detaljplan, tecknande av erforderliga avtal och andra fastighetsrättsliga frågor, försäljning av kommunal mark, genomförandeplanering av kommunens del av utbyggnad av allmän plats, samordning med övriga byggaktörer samt överlämning av allmän plats och anläggningar till driftenheter inom kommunen.

Då projektet innehåller tidskritiska genomförande av verksamhetsetablering (Mycronic) och permanent sopsugsterminal kan ställningstagande till uppdelning av området i flera detaljplaner krävas efter att planläggning påbörjats och vissa områdesspecifika förutsättningar utretts men senast i samband med samråd.

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. De miljöaspekter som i nuläget bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan avser förekomst av sulfidförande jord, områdets hydrogeologiska förutsättningar och påverkan på grundvatten, trafikbuller, naturmiljö samt hantering av dagvatten och skyfall. Om undersökningen visar att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras enligt 6 kap. miljöbalken.

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.

3. Ekonomi och avtal

Utgångspunkten är att exploatörerna/fastighetsägarna står samtliga kostnader för projektet. De kostnader som belastar kommunen som fastighetsägare finansieras genom markförsäljningsintäkter. En del av projektområdet är kommunal mark vilket genererar markförsäljningsintäkter för projektet.

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.

Exploaterare/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.

Kommunen kommer att ansvara för VA-utbyggnad då området ingår i kommunens VA-verksamhetsområde samt för permanent sopsugsterminal vilket medför att medel behöver inarbetas i kommande verksamhetsplaner.

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.

4. Preliminär tidplan

Verksamhetsetableringen (Mycronic) respektive sopsugsterminalen har tidskritiska genomföranden vilket medför en preliminär tidplan för planläggning 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.

För att göra detta ställningstagande behöver planarbetet bedrivas effektivt med prioritering av de utredningar och studier som är nödvändiga för att erhålla en helhetsbild av områdets förutsättningar. Det innebär även att vissa studier av

utformning av kvarter och allmän plats sker senare i planläggningen. Till samråd ska dock ett gestaltungsprogram för verksamhetsetableringen Mycronic respektive permanent sopsugsterminal tas fram. För övriga kvarter tas endast volymsskisser fram till samråd där antal våningar, nockhöjder, placering mot gata med mera framgår.

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

Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM (SBN)	kvartal 1 2026
Beslut om samråd (SBN)	kvartal 1 2027
Beslut om granskning (SBN)	kvartal 1 2028
Beslut om godkännande (SBN)	kvartal 4 2028
Beslut om antagande (KF)	kvartal 4 2028
Utbyggnad av projektområden	kvartal 4 2029 – kvartal 3 2040

I samband med beslut om samråd respektive beslut om godkännande fattas även inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut avseende investeringsmedel och budget för projektet.

Tidplan preciseras i samband med projektets genomförandeplanering då omfattningen av utbyggnaden och när i tiden utbyggnad kommer ske är svår att bedöma innan planläggningen är påbörjad.