

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Maria Norstedt och Helene Haglund

Start-PM för

Stadsbyggnadsprojekt Nygård, del av Fittja 2:1



Figur 1. Ortofoto över del av fastigheten Fittja 2:1 där vit markering visar detaljplanens ungefärliga avgränsning.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra för ny småhusbebyggelse och utökning av den befintliga restaurang- och konferensanläggningen vid Nygård i Täby kyrkby.

I projektet ingår framtagande av detaljplan, tecknande av erforderliga avtal, utbyggnad och ombyggnad av allmän plats, samt överlämning av allmän plats och anläggningar till driftenheter inom kommunen.

Eftersom området för detaljplanen inte anges för bebyggelseutveckling i kommunens översiktsplan bedöms detaljplanprocessen behöva genomföras med utökat förfarande. Kommunfullmäktige antog den 6 november 2025 en ny planeringsstrategi för översiktsplanen. En av de fyra inriktningarna är att *Utveckla nya och befintliga småhusområden* vilket ligger i linje med detta stadsbyggnadsprojekt.

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.

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Fittja 2:1. Ett förslag till ramavtal har också upprättats och bedöms komma upp för godkännande i kommunfullmäktigt under kvartal 1 2026. Avtalen reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Ramavtalet kommer i samband med att detaljplanen antas ersättas av ett exploateringsavtal som mer i detalj reglerar parternas ansvar och ekonomiska åtaganden för projektets genomförande.

Projektet avses löpa under perioden kvartal 1 2026 – kvartal 4 2033.

Sett till förutsättningarna på platsen ska kulturmiljövärden, fornlämningar och potentiella naturvärden särskilt beaktas i projektet. Anpassningsbehovet för det omgivande vägnätet samt trygga och säkra trafikanslutningar till och från det nya området behöver utredas i kommande planarbete. Föreslagen utveckling ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Investeringsbehov avseende åtgärder och anpassningar av trafik- och VA-nätet för kommunen till följd av utvecklingen vid Nygård behöver också utredas.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att genom detaljplaneläggning pröva önskad användning av marken, dvs småhusbebyggelse i form av radhus, parhus och friliggande villor och utöka den befintliga verksamheten; restaurang- och konferensanläggningen Nygårds vårdshus samt efter antagen detaljplan bygga ut nödvändiga allmänna anläggningar.

Målet med projektet är att skapa förutsättningar för att uppföra väl gestaltad bebyggelse med god anpassning till platsen och sitt ändamål och som skapar en attraktiv och trygg plats för boende, verksamma och besökare.

2.2. Bakgrund

Begäran om planbesked för del av fastigheten Fittja 2:1 i Täby kyrkby inkom den 26 mars 2024 från fastighetsägaren Lignero AB.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 9 december 2024, § 61, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till ny detaljplan för en del av fastigheten Fittja 2:1 i syfte att möjliggöra för småhusbebyggelse och utökning av den befintliga restaurang- och konferensanläggningen.

Fastigheten ligger utanför planlagt område och omfattas inte av någon detaljplan eller fastighetsplan.

I *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet* anges området som natur- och parkområde. Markanvändningen innefattar kommunens övergripande grönstruktur med skogs- och odlingslandskap samt större park- och naturområden. Inom denna användning vägleder översiktsplanen dock att mindre utveckling eller komplettering av befintlig bebyggelse såsom samhällsfastigheter och enskilda bostadsfastigheter kan ske. Planläggning bedöms därmed kunna prövas, då den främst sker på redan ianspråktagen mark.

Kommunfullmäktige antog den 6 november 2025, § 142, en ny planeringsstrategi för *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*. I planeringsstrategin finns fyra inriktningar som ska vägleda arbetet med bebyggelseutveckling under kommande femårsperiod och ligga till grund för det kontinuerliga prioriteringsarbetet mellan olika

projekt och när i tid de ska genomföras. En av de fyra inriktningarna är att *Utveckla nya och befintliga småhusområden*.

Exploatering av fler mindre villa- och radhusområden ska enligt *Politisk inriktning för Täby kommun under mandatperioden 2023–2026* prioriteras.

En övergripande trafikanalys för Täby kyrkby har genomförts i syfte att ge en samlad bild av trafiksituationen idag och för år 2050. Bedömningen är att trafiken i Täby kyrkby kommer att öka, främst till följd av genomfartstrafiken och den generella trafikutvecklingen i Täby. Ruttvalet görs i regel redan innan trafikanterna når Täby kyrkby, varför påverkansgraden är begränsad.

Planerad utveckling i Täby kyrkby bedöms endast ge marginell påverkan på huvudvägnätet, utan påverkar främst anslutande lokalgator. Då planområdet inte ligger direkt vid huvudvägnätet behöver det lokala vägnätet mellan planområdet och huvudvägnätet utredas inom eller i anslutning till planarbetet med fokus på trafiksäkerhet och kapacitet.

2.3. Läge och avgränsning

Detaljplanens geografiska avgränsning omfattar del av fastigheten Fittja 2:1 som är belägen i västra Täby kyrkby. Fastigheten omfattar 82,1 hektar, varav det preliminära planområdet utgör cirka 5,8 hektar. I området finns några enstaka bostadshus och komplementbyggnader av olika karaktär och byggnadsår, lokaler för ett maskin- och transportföretag samt ett värdshus där restaurang- och konferensverksamhet bedrivs. Därutöver består området av grönytor i form av skogspartier och gräsmark. Vid infarten till värdshuset återfinns delar av en äldre allé. Det maskin- och transportföretag som idag finns på platsen kommer att behöva avvecklas för att möjliggöra föreslagen utveckling.

Planområdet föreslås avgränsas till en yta som till stor del redan är ianspråktagen. Bebyggelsens utbredning ska inte påverka skogen i öster och ska därför särskilt studeras. Skogsbrynet mot åkermarken i väster ska hållas intakt. Bebyggelsens slutliga omfattning, placering och omfattning behöver utredas i planarbetet. Anslutande vägar ska studeras utifrån trafiksäkerhet och flöden och kan vid behov inkluderas i projektet.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

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

- Befintliga kulturmiljövärden och fornlämningar
- Befintliga naturmiljövärden och skyddsvärda arter
- Trafiksäkerhet för gående och cyklister i synnerhet till och från skola och förskola
- Försörjning av el, VA och ändamålsenlig avfallshantering. Aktuellt område ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA
- Befintligt markavvattningsföretag
- Markföreningar

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Plan-, genomförande- och avtalsprocesser pågår delvis parallellt för att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Eftersom området för detaljplanen inte anges för bebyggelseutveckling i kommunens översiktsplan bedöms detaljplaneprocessen behöva genomföras med utökat förfarande. 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 har ännu inte genomförts.

Projektet ska bedrivas med tydlig kommunikation till såväl fastighetsägare, exploatörer, verksamma i området som allmänhet.

3. Ekonomi och avtal

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga underlag, annonser och utredningar. Budget och ansvarsfördelning för detaljplanens framtagande regleras i ett plankostnadsavtal som har tecknas mellan Täby kommun och fastighetsägaren.

Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren och bedöms komma upp för godkännande i kommunfullmäktigt under Q1 2026. Ramavtalet klargör de grundläggande förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen. Ramavtalet kommer i samband med att ny detaljplan antas ersättas av ett

exploateringsavtal som mer i detalj reglerar parternas ansvar och ekonomiska åtaganden för projektets genomförande.

Anpassning och utbyggnad av befintliga vägar samt VA väntas innebära investeringar för kommunen. Vilka investeringar i åtgärder, anpassningar och utbyggnad av de allmänna anläggningarna som bedöms nödvändiga för detaljplanens genomförande och som ska åläggas fastighetsägaren behöver utredas i kommande arbete.

Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för VA, men i samband med utveckling av området bedöms verksamhetsområdet behöva utvidgas.

I samband med samråd ska ett inriktningsbeslut fattas av kommunfullmäktige för investeringsmedel för allmänna anläggningar. Medel behöver inarbetas i kommande verksamhetsplaner.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden 2026 – 2033.

Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM (SBN)	kvartal 1 2026
Beslut om samråd (SBN)	kvartal 4 2027
Beslut om granskning (SBN)	kvartal 4 2028
Beslut om godkännande (SBN)	kvartal 2 2029
Beslut om antagande (KF)	kvartal 3 2029

Tidplan för genomförande: 2030–2033. Tidplan preciseras inför genomförandet då omfattningen av utbyggnaden och när i tiden utbyggnad kommer ske är svår att bedöma innan planläggningen är påbörjad.