Start-PM
2025-03-24
Dnr SBN 2025/101-20

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Helene Haglund och Sofia Thuresson Rudenschöld

Start-PM för

Ryttaren 1

Figur 1 Vit linje visar fastigheten Ryttaren 1 och gult streckat område visar detaljplanens ungefärliga avgränsning.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet Ryttaren 1 är att möjliggöra för småhusbebyggelse och i och med det även öka tryggheten på platsen.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Ryttaren 1 samt eventuell utbyggnad/ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande.

Medel för upprättande av detaljplanen inklusive utredningar som behövs för detaljplanearbetet finns avsatta i stadsbyggnadsnämndens driftsbudget. De planerade intäkterna vid en markförsäljning ska bära sin andel av projektets gatukostnader samt medfinansieringsersättning för Roslagsbanan till city.

En markanvisningstävling planeras efter genomfört samråd för detaljplanen.

Projektet avses löpa under perioden Q1 2025 – Q3 2030.

Idrottsanläggningarnas parkeringsbehov och trafikbelastningen på närliggande gator ska särskilt beaktas i projektet.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med projektet Ryttaren 1 är att möjliggöra för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Ryttaren 1 och i och med det även öka tryggheten på platsen.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten samt eventuell utbyggnad/ ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande.

Målet med projektet är även att skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering kan bidra till en god helhetsverkan samtidigt som befintliga idrottsverksamheters parkeringsbehov säkerställs.

2.2. Bakgrund

Fastigheten Ryttaren 1 ligger i kommundelen Erikslund och ägs av kommunen. Erikslundsskolan låg på fastigheten fram till 2015 då Brinkskolan färdigställdes och eleverna flyttades över till den nya skolan. Erikslundsskolan har därefter rivits och kvar

på fastigheten finns idag Erikslundshallen, en tennishall och en större grusad yta. Fastigheten är idag planlagd för allmänt ändamål. I området runt omkring fastigheten finns en större konstgräsplan, utomhustennisbanor och discgolf. Den grusade ytan inom fastigheten Ryttaren 1 nyttjas som parkering av idrottsverksamheterna inom och i anslutning till fastigheten.

Fastigheten har sedan skolan revs varit föremål för diskussion om ny detaljplan och diverse lokaliseringsutredningar för kommunal service såsom förskola och motorikhall har genomförts. Samtliga lokaliseringsutredningar visar på att platsen inte klarar av en verksamhet som alstrar mycket trafik och därför blev fastigheten istället föremål för utredning av småhusbebyggelse. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 20 maj 2024, § 31, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till ny detaljplan för en del av fastigheten Ryttaren 1 i syfte att möjliggöra småhusbebyggelse.

I *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet* ingår fastigheten i markanvändningen småhusbebyggelse. Exploatering av fler mindre villa- och radhusområden ska enligt *Politisk inriktning för Täby kommun under mandatperioden 2023–2026* prioriteras.

2.3. Läge och avgränsning

Stadsbyggnadsprojektet omfattar del av fastigheten Ryttaren 1 belägen vid Anbudsvägen i Erikslund. Fastigheten avgränsas i norr och söder av skogsområden, i väster av en slänt mot radhusbebyggelse samt i öster av en gångväg och planer för tennis och fotboll.

Inom fastighetens östra del ligger en tennishall och en idrottshall. Idrottsverksamheterna med tillhörande parkering kommer inte ingå i planområdet. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår att ta fram en ny detaljplan för småhusbebyggelse inom del av fastigheten och utbyggnad av allmän plats vid behov. Planområdets storlek och exakta avgränsning kommer att utredas under planarbetet, framförallt utifrån idrottsverksamheternas parkeringsbehov och naturvärden på platsen.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

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

- Parkeringsbehovet för idrottsanläggningarna inom och i angränsning till fastigheten.

- Trafikbelastningen på närliggande gator.
- Naturvärden inom och i angränsning till området.

2.5. Projektets bedrivande

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslag enligt exploateringsutredning stämmer överens med kommunens översiktsplan. En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer genomföras. Den preliminära bedömningen är att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

3. Ekonomi och avtal

Medel för upprättande av detaljplanen inklusive utredningar som behövs för detaljplanearbetet finns avsatta i stadsbyggnadsnämndens driftbudget. Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen kommer täckas i ett senare skede av intäkterna vid en markförsäljning alternativt genom tecknande av plankostnadsavtal i samband med markanvisning. De planerade intäkterna vid en markförsäljning ska bära sin andel av projektets gatukostnader samt medfinansieringsersättning för Roslagsbanan till city.

En markanvisningstävling planeras efter genomfört samråd för detaljplanen. Markanvisningsavtal kommer då att tecknas och marköverlåtelseavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas.

Kostnader för utbyggnad av eventuell allmän plats ska utredas under planprocessen och inarbetas i verksamhetsplanen. Om kostnaderna bedöms överstiga tio miljoner kronor ska ett inriktningsbeslut fattas av kommunfullmäktige. Utbyggnad av kvartersmark bekostas av den exploatör som blir anvisad marken.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden Q1 2025 – Q3 2030. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Tidplan för utföra/planläggning:

Godkännande start-PM	Q2 2025

Beslut om samråd	Q3 2026
Beslut om granskning	Q3 2027
Beslut om godkännande i stadsbyggnadsnämnden	Q2 2028
Beslut om antagande i kommunfullmäktige	Q2 2028

Framdriften kommer att anpassas utifrån tillgängliga resurser inom samhällsutvecklingskontoret och tidplanen kan därför komma att justeras.

Tidplan för utföra/utbyggnad är preliminärt: Q4 2028 – Q4 2030. Tidplan preciseras inför fasen utföra/utbyggnad då omfattningen av utbyggnaden och när i tiden utbyggnad kommer ske är svår att bedöma innan planläggningen är igång.