

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Signe Wernberg

KOMMUNSTYRELSEN
2022-09-22

Genomförandebeslut för fortsatt utveckling inom område 1 och 2, Täby park

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna en investeringsbudget på 117 mnkr för att färdigställa byggnation av allmän plats inom område 1 och 2 i Täby park, enligt tjänsteutlåtande daterat den 22 augusti 2022.

Sammanfattning

Täby park är en ny stadsdel i centrala Täby. Totalt beräknas den nya stadsdelen rymma minst 6 000 nya bostäder och 4 000 – 5 000 nya arbetsplatser. Kommunfullmäktige har den 2 november 2015, § 146, beslutat om ett planprogram för Täby park som beskriver helheten och ligger till grund för projektets fortsatta planering. Planering och utbyggnad av Täby park sker i etapper. Detaljplaner för utveckling inom område 1 och 2 vann laga kraft den 15 januari 2018.

Kommunfullmäktige beslutade den 27 november 2017, § 119, om en delprojekt-budget för fortsatt utveckling inom projekt Täby park. Budgeten avsåg medel för att under åren 2018-2020 dels genomföra utbyggnation av allmän plats inom område 1 och 2, dels fortsätta planering inom resterande Täby park.

På grund av en viss tidsförskjutning inom projektet har medel som inte förbrukats under åren 2018-2020 överförts till år 2021 genom ombudgetering i ordinarie budgetprocess. Beslutade investeringsmedel bedöms emellertid inte vara tillräckliga för fortsatt utbyggnad inom område 1 och 2 under hela år 2022 och framåt.

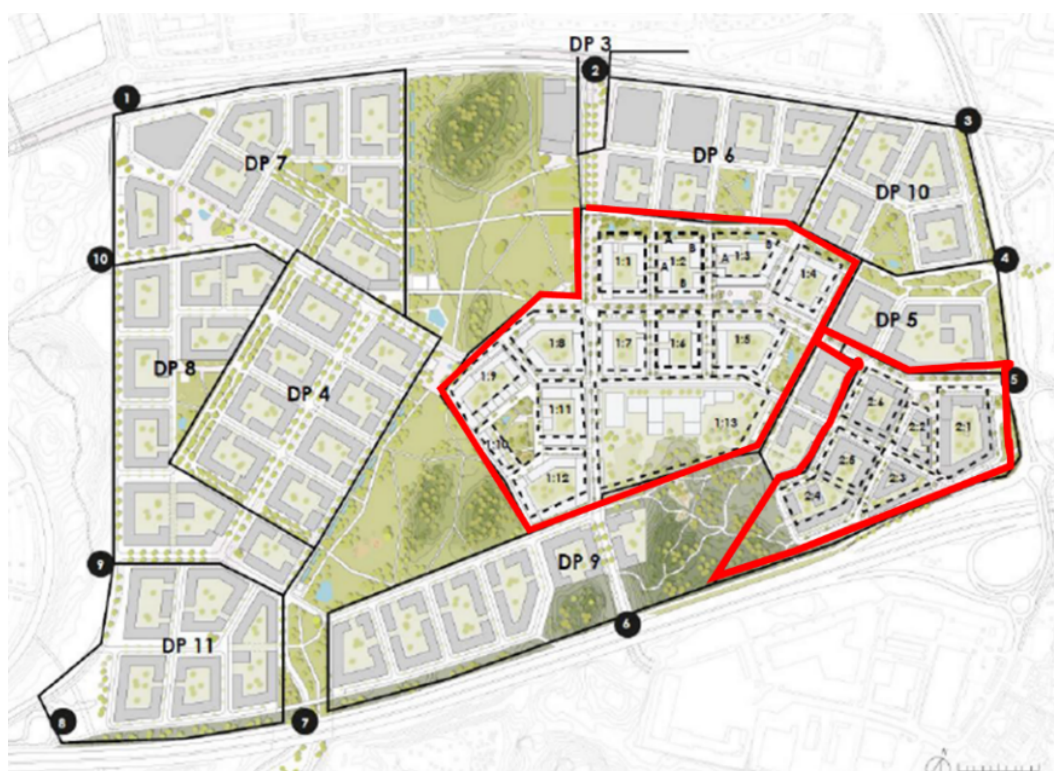
För att slutföra utbyggnaden av allmän plats inom område 1 och 2 föreslås ett nytt genomförandebeslut med en investeringsbudget om 117 mnkr fördelade under åren 2022-2024. Sammantaget innebär det att budget för område 1 och 2 uppgår till 389 mnkr. Detta är även inarbetat i förslag till verksamhetsplan 2023.

Stadsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 14 juni 2022, § 63. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 14 juni 2022, § 25.

Ärendet

Täby park är en ny stadsdel i centrala Täby. Totalt beräknas den nya stadsdelen innehålla minst 6 000 nya bostäder och 4 000 – 5 000 nya arbetsplatser. Den nya stadsdelen som helhet beräknas vara färdigutvecklad ca år 2045.

Den 2 november 2015, § 146, beslutade kommunfullmäktige om ett planprogram för Täby park. Denna beskriver helheten och ligger till grund för projektets fortsatta planering. Planering och utbyggnad av Täby park består av flera detaljplaner. Detaljplanerna inom område 1 och 2 vann laga kraft den 15 januari 2018. Deras geografiska placering i den nya stadsdelen är markerade med röd begränsningslinje i illustrationen nedan.



I område 1 och 2 byggs 9 kvarter med nya bostäder, en stor grundskola, idrottshall, två vårdboenden, två förskolor samt parker och gator. Detta utvecklas på mark ägd av Täby kommun, Täby Park Exploatering AB (TPAB), Riksbyggen och Wallenstam.

Av de totalt cirka 2 700 nya bostäderna i området kommer cirka 470 bostäder uppföras på mark som kommunen ägde vid planläggningens start. Idag är denna mark såld till tre olika aktörer.

Under år 2020 flyttade de första invånarna in i stadsdelen men det pågår ännu byggnation av bebyggelse inom 13 av 19 kvarter inom område 1 och 2. Det innebär att även viss byggnation av gator, torg och parker inom området återstår då detta är svårt att utföra innan bebyggelsen är färdigutvecklad.

Detta ärende avser investeringsmedel för område 1 och 2 i Täby park i syfte att fullfölja pågående utveckling av allmän plats. Att färdigställa dessa områden beräknas pågå fram till och med år 2024.

Ekonomiska överväganden

Inför antagande av de två första detaljplanerna togs, med planprogrammet som grund, en budget fram för hela projekt Täby park. Projektets totala utgifter beräknades till ca 2 500 mnkr. De beräknade intäkterna för projektet i form av markförsäljning, planintäkter, medfinansiering av allmänna anläggningar samt VA-intäkter beräknades täcka de totala utgifterna. Det finns en osäkerhet i totalkalkylen på grund av projektets långa planerings- och utbyggnadstid och därför beslutades aldrig om budget för utveckling inom hela Täby park.

Istället beslutade kommunfullmäktige den 27 november 2017, § 119, att godkänna en delprojektbudget med investeringsmedel för utveckling inom projekt Täby park under åren 2018-2020. Den beslutade budgeten om totalt 412 mnkr avsåg dels medel för de första tre årens genomförande inom område 1 och 2, dels medel för planering inom resterande Täby park under samma tidsperiod.

Medel för utveckling av en stationär sopsugsanläggning inom Täby park är inte inkluderad i delprojektets budget. Detta då kommunfullmäktige den 6 november 2017, § 101, beslutade om en separat budget för projektets stationära sopsugsanläggning. Denna beräknades vid tidpunkten för beslutet till en total

investeringskostnad om 142 mnkr för utbyggnation i hela stadsdelen i Täby park. Finansiering av sopsugen ska enligt beslutet ske genom anslutningsavgifter.

På grund av en viss tidsförskjutning inom projektet har medel som inte förbrukats under åren 2018-2020 överförts till år 2021 genom ombudgetering i ordinarie budgetprocess i kommunen. Därmed har inga nya investeringsbeslut behövs fram till nu.

Beslutade investeringsmedel bedöms emellertid inte vara tillräckliga för fortsatt utbyggnad inom område 1 och 2 under hela år 2022 och framåt. Inför fortsatt utveckling inom Täby park behövs därför beslut om ytterligare medel. Istället för ytterligare beslut om delprojektbudget för ett visst antal år föreslås istället ett beslut om medel för utveckling inom respektive delområde. I förslag till verksamhetsplan redovisas budget för olika delprojekt inom Täby park inklusive sopsug. Även budget för VA redovisas per delområde.

Den 31 december 2021 uppgick den sammanlagda investeringskostnaden till 356 mnkr för utvecklingen inom Täby park under perioden 2018-2021, exklusive utveckling av en stationär sopsugsanläggning. Av detta avser 200 mnkr utveckling inom område 1 och 2. Resterande medel har bland annat nyttjats för att sanera mark, bygga en bullerskärm, byggnation av övergripande VA-anläggningar, kompletterande utredningar i tidigt skede och till intern projektledning av projektet.

Mot denna bakgrund föreslås ett nytt genomförandebeslut för att kunna fullfölja pågående utveckling inom område 1 och 2. Detta då beslut togs om en delprojektbudget som endast omfattade första årens genomförande istället för en total budget. Kommunens andelar av utbyggnad av allmän plats inom område 1 och 2 beräknas vara helt genomförda år 2024 och för att slutföra utvecklingen inom dessa områden föreslås nu en kompletterande investeringsbudget på 117 mnkr för åren 2022-2024. Delområdets totala investeringsbehov beräknas till 389 mnkr, inklusive kostnad för utveckling av sopsug inom området.

Kostnader för kommunala investeringar som verksamhetslokaler för utbildning, social omsorg samt kultur och fritid ingår inte i projektets budget utan hanteras i förekommande fall som enskilda investeringsärenden.

Investeringsmedel för utveckling inom område 1 och 2 i enlighet med detta tjänsteutlåtande finns med i förslag till verksamhetsplan 2023.

Investeringsutgifter

En total kalkyl för utveckling inom område 1 och 2 inom Täby park har tagits fram som omfattar utgift för investeringen i sin helhet inklusive projektledning, planläggning, projektering, genomförande, provisorier, index och risk. Den innefattar även projektets andel av kommunens totala byggherrekostnader för utvecklingen av Täby park som helhet.

Kommunal investering inom Täby park område 1 och 2 (mnkr)	Utfall tom 2021	Återstående budget	Total budget
Planläggning, utredningar och projektledning år 2015-2021	14,9	0,0	14,9
Byggnation av gator, torg och parker på kommunens mark	68,6	61,3	129,9
Byggnation av en bullerskärm längs med E18 (kommunens andel)	5,9	0,4	6,3
Markförberedande arbeten inför byggnation av allmän plats (kommunens andel)	1,8	1,0	2,8
Byggnation av en stationär sopsugsanläggning inklusive kassuner, installationer på kvartersmark samt en tillfällig terminal.	66,8	14,2	81,0
Total investering inom område 1 och 2	158,0	76,9	234,9
<i>Del av gemensamma kostnader för Täby parkprojekten</i>			
Övergripande byggherrekostnader		10,4	10,4
Total investering för område 1 och 2 exklusive VA	158,0	87,3	245,3
Byggnation av vatten- och avloppsledningar	76,7	0,0	76,7
Byggnation av en pumpstation för spill- och dagvatten invid E18 (södra VA) samt ledningar till denna genom framtida stadspark. Anläggningen kommer att försörja flera områden inom Täby park än område 1 och 2.	37,0	29,9	66,9
Summa VA	113,7	29,9	143,6
Total investering för område 1 och 2 inklusive VA	271,7	117,2	388,9

Finansiering

Då kommunen till viss del var markägare inom område 1 och 2 innebär det att kommunen har fått markförsäljningsintäkter så att delprojektets intäkter är högre än utgifterna och delprojektet beräknas generera ett överskott.

Utbyggnaden av VA-anläggningar inom kommunen finansieras genom anslutningsavgifter. Eventuella underskott inom utveckling inom vissa områden inom Täby park uppvägs av överskott i andra. En löpande uppföljning av hur stora de totala kostnaderna för alla anslutningar i kommunen förhåller sig till de intäkter som dessa genererar i form av anslutningsavgifter görs löpande.

Total budget (mnkr)	Exklusive VA	VA	Inklusive VA
Intäkter	440,1	99,7	539,8
Utgifter	-245,3	-143,6	-388,9
Netto	194,8	-43,9	150,9

Prognosen för intäkterna består av intäkter från markförsäljning, planavgifter, bidrag och anslutningsavgifter för sopsug och VA.

Kommunal intäkt inom område 1 och 2 (mnkr)	Utfall tom 2021	Återstående	Total budget
Markförsäljningsintäkt	212,9	187,5	400,4
Övriga intäkter, ex planavgifter, bidrag till konst	6,0	2,9	8,9
Anslutningsavgifter för Sopsug	8,9	21,9	30,8
Totala intäkter exklusive VA	227,8	212,3	440,1
Anslutningsavgifter för VA	71,0	28,7	99,7
Totala intäkter inklusive VA	298,8	241,0	539,8

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Expedieras

Projektchef Täby park Sara Engstrander för vidare expediering till berörda parter.