

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Signe Wernberg

KOMMUNSTYRELSEN
2022-09-22

Inriktningsbeslut för fortsatt utveckling inom område 4, Täby park

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna en investeringsbudget på 98 mnkr för att möjliggöra utveckling inom område 4 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.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM för detaljplan för utveckling inom område 18 maj 2021, § 69. Område 4 föreslås omfatta delar av stadsgatan Boulevarden, 6-8 kvarter i en kvartersstruktur samt torget i stadsparkens mitt. Delprojektet beräknas pågå till ca år 2033. Inför fortsatt utveckling under år 2022 behövs ett inriktningsbeslut för utveckling inom område 4. Sammanlagt finns ett behov av ca 98 mnkr i investeringsmedel. Budgeten är osäker eftersom den är framtagen i ett tidigt skede. Utgifterna för framtagande av detaljplanen bekostas i sin helhet av exploitören.

Investeringsmedel för utveckling inom område 4 i enlighet med detta tjänsteutlåtande finns med i förslag till verksamhetsplan 2023.

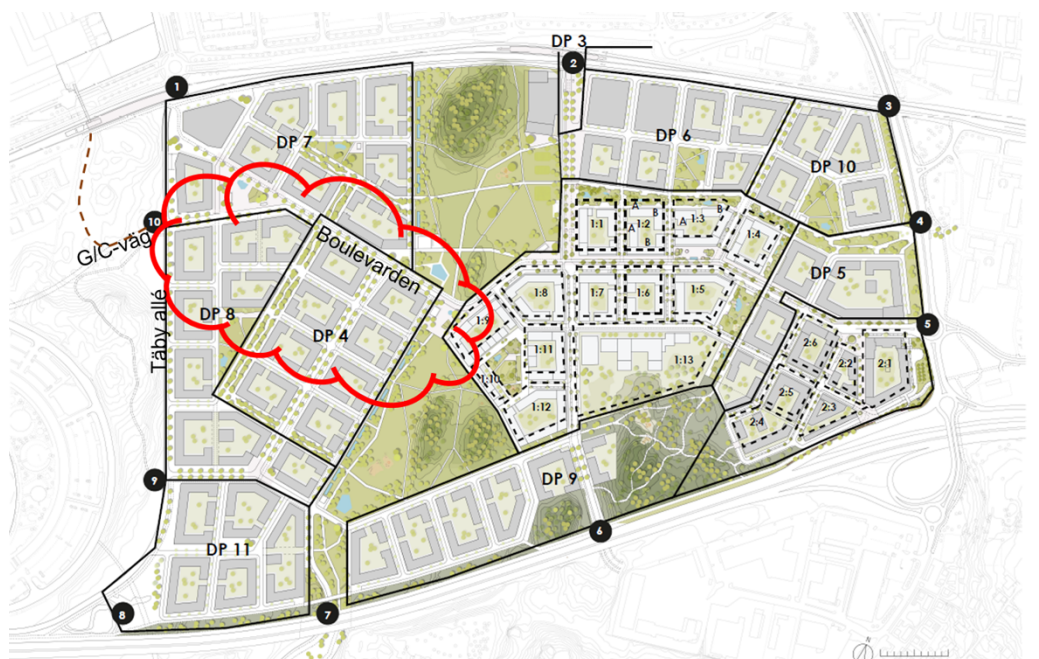
Stadsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 14 juni 2022, § 64. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 14 juni 2022, § 24.

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.

Planläggning av ytterligare två områden har startat, område 4 och 5. Detta ärende avser medel för utvecklingen inom område 4, markerat med röd begränsningslinje i illustrationen nedan.



Planområdet ligger inom fastigheten Hästen 4 i Täby park. Största delen av planområdet har fram till år 2016 använts till galoppbana. Hästen 4 ägs av Täby Park Exploatering AB (TPAB).

Detaljplanen föreslås omfatta delar av stadsgatan Boulevarden, 6-8 kvarter i en kvartersstruktur samt torget i stadsparkens mitt. En del av stadsparken, en grannskapspark och del av gröna slingan föreslås också ingå i detaljplanen. Totalt möjliggörs utveckling av mellan 600-1 000 bostäder, beroende på detaljplanens omfattning och vilka lägenhetsstorlekar som slutligen byggs. Detaljplanen ska även möjliggöra utrymme för förskolor och lokaler för verksamheter.

Detta ärende avser investeringsmedel inom projekt Täby park för planering och byggnation av allmän plats inom område 4. Planläggning av området beräknas pågå till år 2024 för att sedan övergå till ett utbyggnadskede som beräknas pågå under ca tio års tid.

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.

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.

Projektets beslutade investeringsmedel bedöms emellertid inte även kunna omfatta projektets totala investeringsbehov under år 2022 och framåt. Inför fortsatt utveckling inom Täby park finns därför behov av ytterligare medel. Istället för ytterligare beslut om delprojektbudget för ett visst antal år föreslås istället ett beslut om medel för utveckling inom respektive delområde.

Mot denna bakgrund föreslås ett inriktningsbeslut om investeringsmedel för att fullfölja en planering och byggnation av allmän plats inom område 4. Totalt beräknas en utveckling inom område 4 innebära en investering på ca 98 mnkr för kommunen. Budgeten är osäker eftersom den är framtagen i ett tidigt skede och inkluderar ett antagande om att fastighetsägaren (TPAB) ansvarar för byggnation av gator, parker och torg inom område 4. Inför ett genomförandebeslut kommer budgeten att uppdateras.

Ägaren till fastigheten Hästen 4 (TPAB) står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar kopplade till denna. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägaren. Sammanlagt beräknas framtagandet av detaljplanen kosta ca 5 mnkr, driftsmedel som genom planavgifter i sin helhet finansieras av fastighetsägaren.

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

Investeringsmedel för utveckling inom område 4 i enlighet med detta tjänsteutlåtande finns med i förslag till verksamhetsplan 2023.

Investeringsutgifter

Den totala kalkylen för utveckling av område 4 inom Täby park innehåller utgifter för investeringen i sin helhet inklusive projektledning och byggnation av VA inom område 4 samt projektering, genomförande, provisorier, index och risk för byggnation av Boulevardens anslutning till Täby allé. Den innefattar även projektets andel av kommunens totala utgifter för utvecklingen av Täby park som helhet. Den totala investeringsbudgeten har beräknats till ca 98 mnkr.

Kommunal investering inom Täby park område 4	Total budget (mnkr)
Kommunens projektorganisation inom delprojektet	16,2
Byggnation av Boulevardens anslutning till Täby allé (Koppling 10)	25,1
Total investering inom område 4	41,3
<i>Del av gemensamma utgifter för Täby parkprojekten</i>	
Övergripande utgifter för byggherrekostnader fr o m år 2022	27,5
Total investering område 4 exklusive VA	68,8
Byggnation av vatten- och avloppsledningar inom Området	28,7
Total investering område 4 inklusive VA	97,5

Finansiering

Investeringen beräknas till stor del finansieras med intäkter. Eftersom kommunen inte äger någon mark i detta område och därför inte har några markintäkter är nettot exklusive VA negativt. Täby park som helhet bedöms dock vara självfinansierande enligt kommunens riktlinjer, då de områden där kommunen helt eller delvis är markägare budgeterar överskott.

Utbyggnaden av VA-anläggningar inom kommunen finansieras genom anslutningsavgifter. Eventuella underskott vid vissa anslutningar 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	35,4	51,5	86,9
Utgifter	-68,8	-28,7	-97,5
Netto	-33,4	22,8	-10,6

Intäkterna för område 4 består bland annat av anslutningsavgifter för VA.

Kommunal intäkt inom Täby park område 4	Total budget (mnkr)
Övriga intäkter, ex medfinansiering till byggnation av Koppling 10 (enligt tecknat ramavtal), bidrag till konst och ersättning för projekt- och byggledare.	35,4
Anslutningsavgifter för VA	51,5
Summa intäkter inklusive VA	86,9

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Expedieras

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