Tjänsteutlåtande
2022-12-05
Dnr SBN 2022/355-25

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Bitr. projektchef
Lisa Bergdahl

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2023-01-10

Genomförandebeslut för område 5, Täby park

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att genomföra projekt Område 5 Täby park, enligt tjänsteutlåtande daterat den 5 december 2022.

Sammanfattning

Planering och utbyggnad av Täby park sker områdesvis och där varje område har en egen detaljplan. Det nu aktuella förslaget till genomförandebeslut avser utbyggnad av allmän platsmark inom Område 5 och behandlas parallellt med beslut om detaljplanens antagande respektive exploateringsavtal. Inom Område 5 finns tre fastighetsägare. Det är Täby park exploatering AB (TPAB), Riksbyggen ekonomisk förening och Täby kommun.

Område 5 gränsar i öster mot Bergtorpsvägen och i söder mot E18 och binder samman kvarteren och allmän platsmark mellan Område 1 och 2. Område 5 bedöms kunna innehålla ca 600 lägenheter och ca 5 000 kvm bruttoarea för verksamheter. Området omfattar även allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och utöver gator, gång- och cykelvägar ingår även en grannskapspark i norra delen och naturmark i södra delen.

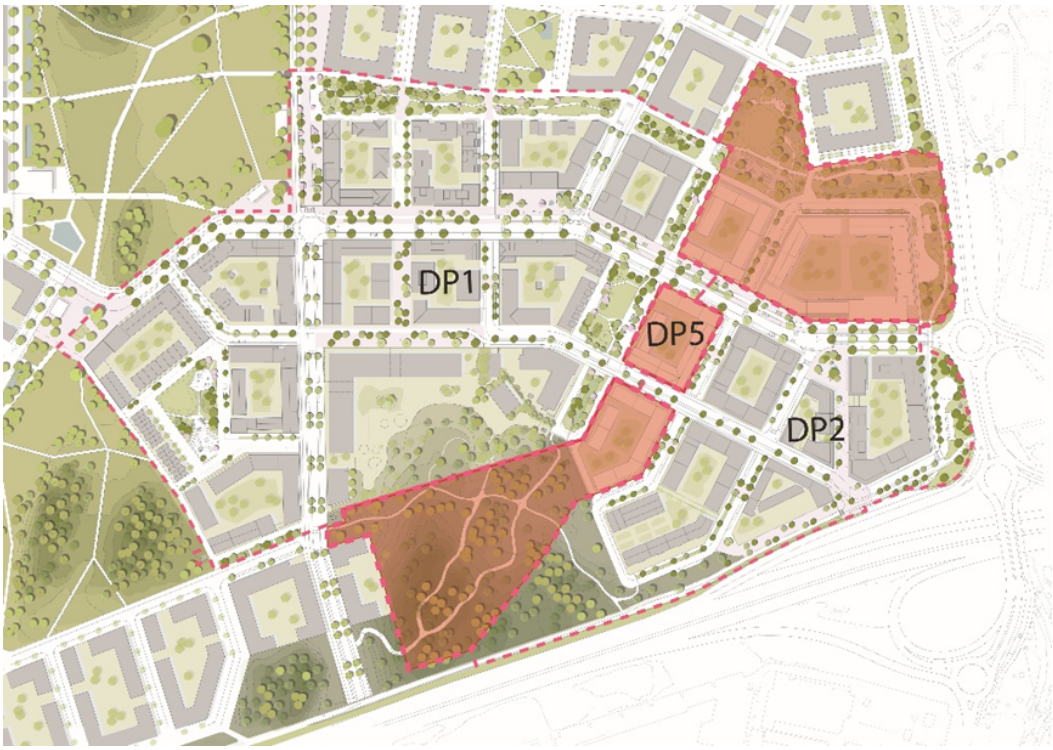
Den allmänna platsmarken inom Område 5 kommer att byggas ut av Täby kommun men finansieras av samtliga fastighetsägare genom att de faktiska kostnaderna fördelas efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad byggrätt. Grovplanering av den allmänna platsmarken beräknas starta Q4 2023.

Inför fortsatt utveckling inom Täby park och utbyggnad av allmän plats inom Område 5 behövs genomförandebeslut för allmän platsmark. Investeringen bedöms uppgå till 95,1 mnkr. Detta är inarbetat i verksamhetsplan 2023.

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. Detta beskriver helheten och ligger till grund för projektets fortsatta planering. Planering och utbyggnad av Täby park består av flera detaljplaner. Detaljplanerna inom Område 1 respektive 2 vann laga kraft i januari 2018, Område 4 respektive Område 5 är under planläggning där detaljplanerna för Område 4 är i uppstartsfas och Område 5 står inför beslut om antagande. Detta ärende avser genomförandebeslut för utbyggnad av allmän platsmark inom Område 5, markerat med röd skaffrering i illustrationen nedan.



Figur 1 Kartan visar Område 5 och Områdets läge mellan Område 1 och Område 2.

Under år 2020 flyttade de första invånarna in i stadsdelen men det pågår fortfarande byggnation på kvartersmark 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 färdigställd.

Område 5 kommer att knyta samman kvarteren, gator och parker mellan Område 1 och 2 och den sydöstra delen av Täby park kan färdigställas till en helhet. Utbyggnaden inom Område 5 omfattar allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och utöver gator, gång- och cykelvägar inom området ingår även grannskapspark i norra delen och naturmark i södra delen. En skedesplanering är framtagen för att så smidigt som möjligt få framdrift för samtliga parter som behöver samsas inom ett begränsat område då även fastighetsägarna kommer att bedriva sina entreprenader på kvartersmark samtidigt.

Inom området finns två fastighetsägare utöver Täby kommun. De är Täby park exploatering AB (TPAB) samt Riksbyggen ekonomisk förening.

Färdigställande av Område 5 skapar en trygg och tillgänglig boendemiljö för alla, barn som äldre, i den sydöstra delen av Täby park.

Ekonomiska överväganden

Inför antagande av de två första detaljplanerna togs, med planprogrammet som grund, en kalkyl fram för hela projekt Täby park. Projektets totala utgifter beräknades då till ca 2 500 mnkr. Det finns en osäkerhet i totalkalkylen på grund av projektets långa genomförandetid och därför sker utvecklingen stegvis och beslut om investeringsmedel fattas för respektive område.

Investeringsutgifter Område 5

Inför fortsatt utveckling inom Täby park och utbyggnad av allmän plats inom Område 5 behövs genomförandebeslut för allmän platsmark. Investeringen bedöms uppgå till 95,1 mnkr. Denna summa är inklusive VA och sopsug. Kalkylen omfattar utgift för investeringen i sin helhet inklusive projektledning, projektering, genomförande, provisorier, index och risk.

Kommunens utbyggnad av allmän plats inom Område 5 beräknas starta med grovplaneringen under 2023. Finplanering sker i takt med att bostadskvarteren inom området färdigställs.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att Täby kommun får nya anläggningstillgångar. De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för Täby kommun i form av framtida drift, underhållskostnader samt avskrivningskostnader.

Investeringsmedel för utveckling inom Område 5 i enlighet med detta tjänsteutlåtande har inarbetats i verksamhetsplan 2023.

Tabell 1 Investeringsutgifter Täby park Område 5, preliminära utgiftsbelopp.

Täby park Område 5 (mnkr)	**Total budget**
Gator, torg och parker – grov- och finplanering	78,1
Sopsug	6
VA	11
Total investering för Område 5 inklusive VA och sopsug	**95,1**

Finansiering Område 5

De allmänna anläggningarna inom Område 5 kommer att byggas ut av Täby kommun men finansieras av samtliga fastighetsägare genom att de faktiska kostnaderna fördelas efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad byggrätt. Intäkterna för utbyggnad av allmän plats bedöms till 59 mnkr.

Täby kommun kommer att sälja en del av fastigheten Hästen 2 till TPAB för en engångsersättning om ca 38,8 mnkr uppräknat med index från september 2022. Ersättningen är baserad på en oberoende värdering. Övrigt markbyte kommer att ske vederlagsfritt parterna emellan och grundar sig enligt tidigare beslutade avtal. Medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city ska erläggas vid lagakraftvunnen detaljplan. Beloppet uppgår totalt till ca 32,4 mnkr. De ekonomiska förutsättningarna regleras i exploateringsavtalen med respektive markägare. Exploateringsavtalen behandlas som enskilda ärenden i kommunfullmäktige.

Utbyggnaden av VA-anläggningar finansieras genom anslutningsavgifter. Under- eller överskott i olika projekt följs upp inom VA-verksamheten och hanteras genom justeringar av VA-taxan för hela VA-kollektivet.

Sopsugsanläggningen finansieras genom anslutningsavgifter och kommunens markförsäljningsintäkter inom Täby park.

Intäkter och kostnader för detaljplanen regleras genom plankostnadsavtalet och är inte inkluderat i detta genomförandebeslut. 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.

Tabell 2 Finansiering av Område 5, preliminära intäkter.

Kommunal intäkt inom Område 5 (mnkr)	**Total intäkt**
Markförsäljningsintäkt	38,8
Ersättning faktisk kostnad gator, torg och parker (grov- och finplanering)	59
Övriga intäkter (ersättning från ledningsägare, konst)	2
Totala intäkter exklusive VA och sopsug	**100**
Anslutningsavgifter för Sopsug	19
Anslutningsavgifter för VA	24
Totala intäkter inklusive VA och sopsug	**143**

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Biträdande samhällsutvecklingschef

Expedieras

Projektchef Täby park, Sara Engstrander