

STADSBYGGNADSKONTORET  
Robert Nilsson  
Planenheten

Stadsbyggnadsnämnden  
2016-04-19

## **Detaljplan för Ullna park (Ullnabacken)**

### **Start-PM**

#### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har i enlighet med tidigare beslut, fastställd av utskottet för stadsbyggnad och miljö under slutet av 2015, inlett förberedelser för uppstart av arbete med detaljplan för Ullna park (Ullnabacken). Huvudsakligt syfte med detaljplanen är att möjliggöra etablering för en rekreationsanläggning som kan nyttjas året om. Planen ska också pröva möjligheten för en bostadsetablering om cirka 200-400 bostäder.

Med detta Start-PM avser Stadsbyggnadskontoret upplysa Stadsbyggnadsnämnden om de hittills framtagna förutsättningar och frågeställningar som finns inom det tänkta planområdet.

Planarbetet kommer att bedrivas med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer sannolikt att upprättas.

#### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner information i Start-PM för detaljplan Ullna park (Ullnabacken) inom stadsdelen Arninge-Ullna.

Planen antas medföra en betydande miljöpåverkan och inför samrådet kommer en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

### **Ärendet**

Täby kommun är i full gång med att utveckla stadsdelen Arninge-Ullna, som fram till nu mestadels fungerat som ett handels- och verksamhetsområde. Nu sker en etablering av nya bostäder, utveckling av handelsområdet samt ett nytt resecentrum som förväntas bli ett nytt kommunikationsnav för Stockholms nordöstra del.

Den pågående deponiverksamheten avses avslutas och då kan den högresta backen utgöra plattform för ett nytt rekreationsområde med inriktning på aktivt friluftsliv. Ullnabacken har vid tidigare tillfälle fungerat som en skidbacke. Den angränsande Ullnasjön kan också tillgängliggöras för olika aktiviteter och ingå i den tänkta rekreationsanläggningen.

### **Planförslagets innehåll**

Planarbetet kommer att utreda och klargöra platsens förutsättningar. En rad olika utredningar kommer att behöva genomföras för att ta hänsyn till bl.a. fornlämningar, olika risker, strandskydd m.m.

Den stora Ullnabacken som idag utgör en deponiverksamhet, planeras att avslutas. Den högresta backen kan lämpa sig väl för en rad olika frilufsaktiviteter, såsom alpin utförsåkning, mountain bike, höghöjdsbanor, rodel och liknande. Även området kring backen kan nyttjas som längd- och löparspår. Ullnasjön har också stora potentialer till att vara en del av rekreationsanläggningen.

För att skapa ett attraktivt rekreationsområde som kan nyttjas hela året om, gäller det att underlätta för flera olika säsongsbetonade aktiviteter.

I planområdets västra delar ska möjligheten till uppförande av nya bostäder prövas. Den tänkta bebyggelsen kan med fördel anpassas till bostäderna i Ullna strands Kanalkvarter. Då nya bostäder planeras, ska även behovet av förskola beaktas.

Söder om Ullnabacken finns ett mindre fjärrvärmeverk som försörjer delar av Täby. Nu pågår en modernisering och utbyggnad av denna tillfälliga anläggning till en permanent lösning. Anläggningen kommer inte ingå i detta planarbete, men de risker och förutsättningar som verksamheten medför kommer att beaktas i kommande planarbete.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Redan i detta tidiga skede kan det konstateras att en störande verksamhet som stängt tillgängligheten för platsen kommer avlägsnas. Istället kommer platsen tillgängliggöras med en rekreationsanläggning som vänder sig till en bred allmänhet.

De tänkta bostäderna kommer att uppföras där det idag finns skog.

I planarbetets inledande skede kommer en behovsbedömning upprättas. Med anledning av rekreationsanläggningens tänkta användning samt den befintliga deponiverksamheten kommer en miljökonsekvensbeskrivning sannolikt att genomföras. I dessa dokument kommer konsekvenserna av planens genomförande redovisas tydligare.

### **Planprocessen**

Planprocessen kommer att bedrivas med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2000:900).

### **Ekonomiska aspekter**

Ett plankostnadsavtal kommer att upprättas mellan Täby kommun och exploitör (TFAB). Avtalet ska täcka de förväntade resursåtgångar och nödvändiga utredningar som projektet kräver.

En ekonomisk utredning kommer att upprättas under planarbetet, där kostnader för bl.a. allmän plats, allmänna anläggningar, gatukostnader, markförläggning av kabel kommer att utredas.

**Utsända handlingar**

- Start-PM

STADSBYGGNADSKONTORET



Carl-Gunnar Boström  
Tf. stadsbyggnadschef



Per Lagheim  
stadsarkitekt

**Bilagor:**

1. Start PM för Ullna park (Ullnabacken)