

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM  
Plan  
Anna Ahnström Dahlberg

# Hingsten 1

START-PM

<b>1. SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>2. PROJEKTET</b>	<b>3</b>
2.1 Syfte och mål	3
2.2 Bakgrund	4
2.3 Läge och avgränsning	4
2.4 Särskilda förutsättningar som behöver beaktas	5
2.5 Projektets bedrivande	6
<b>3. EKONOMI OCH AVTAL</b>	<b>6</b>
<b>4. PRELIMINÄR TIDPLAN</b>	<b>7</b>
<b>5. PRIORITERING</b>	<b>7</b>

## 1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra att fastigheten Hingsten 1 kan utvecklas och kompletteras med vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, verksamheter samt p-hus. I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för fastigheten samt eventuell utbyggnad/ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande.

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande.

Ett plankostnadsavtal och ett ramavtal har tecknats med fastighetsägaren till Hingsten 1. Innan planen antas ska ett exploateringsavtal tecknas med exploitören för att reglera ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering avseende Sverigeförhandlingen.

Projektet avses löpa under perioden Q2 2020– 2025. Preliminär tidplan för planläggning är Q2 2020-Q1 2023 därefter tar utbyggnad vid. Sluttid är preliminär då utbyggnad behöver ske med hänsyn till kapacitet rörande el- och VA-försörjning .

Sett till förutsättningarna på platsen behöver risk, dagvattenhantering och hänsyn till befintlig allé särskilt beaktas i projektet.

## 2. Projektet

### 2.1 Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra att fastigheten Hingsten 1 kan utvecklas och kompletteras med vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, verksamheter samt p-hus. Idag är fastigheten planlagd för kontor. Gällande plan, D134, är från 1997. Föreslagen exploatering förväntas bidra till ökad offentlig service samt till ca 100 stycken nya arbetstillfällen. Föreslagen exploatering förväntas även bidra till att området på sikt kan omvandlas från verksamhetsområde till blandad stadsbebyggelse.

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

Målet med detaljplanen är att den ska bli ändamålsenlig, hålla över tid för att tåla skiftande behov samt vara rättssäker.

Målet med projektet är även att skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering kan bidra till en god helhetsverkan och följa intentionerna i Arkitekturprogrammet och Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna.

## 2.2 Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheten Hingsten 1 inkom i december 2019 med en ansökan om planbesked avseende framtagande av en ny plan för fastigheten. Avsikten med en ny plan är att möjliggöra komplettering med ny bebyggelse för vård- och omsorgsboende samt ett parkeringsgarage.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet beslutade 2020-02-17 §9 att meddela ett positivt planbesked och gav samtidigt stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Hingsten 1 i syfte att möjliggöra vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, kontor/verksamheter samt p-hus. I beslutet betonades att byggnadens placering, höjd och förhållandet till grönområdet samt utemiljön särskilt ska studeras.

I planbeskedsutredningen bedömdes den föreslagna exploateringen stämma väl överens med den markanvändning, ”blandad stadsbebyggelse”, som den fördjupade översiktsplanen anger för området (Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna). Likaså bedömdes förslag till exploatering ligga i linje med den politiska inriktningen för Täby som är att särskilt prioritera och välkomna entreprenörer att utveckla innovativa boendeformer för äldre.

## 2.3 Läge och avgränsning

Fastigheten Hingsten 1 ligger i Åkerby verksamhetsområde, i kommundelen Täby centrum, i direkt anslutning till Byängsparken och Kemistvägen.

I planbeskedsutredning framhålls behovet av ett program alternativt förstudie för utveckling av Åkerby verksamhetsområde som helhet. I projektet ingår inte att ta fram ett sådant program/förstudie. Dock får projektet inte försvåra utveckling av omgivande fastigheter eller området som helhet som enligt fördjupad översiktsplan i framtiden ska bli blandad stadsbebyggelse.

Projektet avgränsas geografisk huvudsakligen till fastigheten Hingsten 1. Exakt avgränsning avgörs i planarbetet. Planområdet ska inte vara större än nödvändigt med hänsyn till vad som krävs för genomförande av åtgärder som planeras inom fastigheten Hingsten 1.



*Rödmarkerat område= fastighetsgräns för Hingsten 1.*

#### **2.4 Särskilda förutsättningar som behöver beaktas**

- VA-försörjningen till fastighetens föreslagna byggnation kan säkerställas i och med utbygganden av KaVA-projektet, alltså från och med 2023. Innan dess är spillvattenförutsättningen ansträngd.
- Dagvattenhanteringen i området är begränsad och kräver vidare utredningar för att fastställa åtgärder, både på ledningsnätet nedströms och inne på fastigheten.
- Möjligheten till ökad elanvändning i området är i nuläget begränsad och kommer vara så till 2022/2023. Möjlighet för anslutning bör stämmas av med Ellevio på ett tidigt stadium.
- En ny gatu- och kvartersstruktur kommer att behöva utvecklas i samband med att Åkerby verksamhetsområde utvecklas till blandstad. Centralt i detta är förlängningen av Kemistvägen till Stockholmsvägen samt dess omvandling till stadsgata. Fastigheten Hingsten 1 har utfart till Kemistvägen.
- Gång- och cykelvägen, med intilliggande gräsytor och trädallé, längs med fastighetens norra sida är i Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna utpekad som ett viktigt grönt stråk. Det är önskvärt att stråket bibehålls och att grönytorna ej minskas i bredd. Trädallén bör sparas i sin helhet. Hur träden kan sparas/skyddas vid arbete i närheten av rötter samt om allén omfattas av biotopskydd behöver utredas och fastställas.

- Grönytan väster om fastigheten är en del av grannskapsparken Byängsparken. Byängsparken ingår som en del i kommunens projekt med att utveckla ett så kallat hälsostråk genom Åkerbyparken, Byängsparken och Libbyängen. Parken ingår även i ett viktigt grönt stråk som på sikt ska koppla samman parkerna i Täby centrum med den planerade stadsparken i Täby park, Centralparken och grönområden ända ner till Värtan. Närhet till parken kräver en omsorgsfull utformning mot parken och en tydlig avgränsning mellan privat och allmän mark. Byggnaders placering, höjd samt utemiljön ska särskilt studeras.
- Det ligger en drivmedelsstation sydost om fastigheten Hingsten 1 som utöver bensin och diesel även handhar gas. Detta medför en potentiell risk som behöver utredas.
- I och med ny lagstiftning från och med 1 januari 2019 ska boende ha bostadsnära insamling av förpackningsmaterial. Planen behöver möjliggöra att tillräckliga ytor för avfallsutrymmen kan ordnas. Hänsyn bör även tas till behov av insamling av matavfall.
- Täby kommun har inget p-tal för alla de typer av verksamheter som projektet avser möjliggöra. Parkeringsbehovet behöver utredas. Planen bör möjliggöra att p-platser kan anordnas efter ett maxbehov för de verksamheter som planen kommer tillåta.

## 2.5 Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Projektet har två utföra faser – planläggning och utbyggnad. Varje ”utförafas” bedrivs som ett delprojekt med egen projektledare, projektgrupp och projektplan. Utföraprojekten och avtalsprocesser pågår delvis parallellt för att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslag enligt planbeskedsutredning är i linje med kommunens översiktsplan, bedöms inte anta medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

## 3. Ekonomi och avtal

Utgångspunkt för projektets ekonomi ska vara att inget ska vara skattefinansierat utan exploitören ska stå alla kostnader.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ett ramavtal tecknats mellan Täby kommun och exploitör/fastighetsägare till Hingsten 1.

För att reglera kostnader och ansvarsfördelning för upprättandet av detaljplanen och erforderliga utredningar har ett plankostnadsavtal tecknats mellan Täby kommun och exploatör/fastighetsägaren till Hingsten 1.

För att reglera ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering av framtida investeringar i statlig och mellankommunal transportinfrastruktur, ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Täby kommun och exploatör/fastighetsägare innan planen antas.

## 4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden Q2 2020– 2025. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Tidplan för utföra/planläggning:

Godkännande start-PM	Q2 2020	(SBN)
Godkänd gestaltning inför samråd	Q 3 2021	(NSR)
Beslut om samråd	Q4 2021	(Delegationsbeslut)
Beslut om granskning	Q2 2022	(SBN)
Beslut antagande	Q4 2022	(KF via SBN och KS)
Laga kraft:	Q1 2023	

Tidplan för utföra/utbyggnad: 2023-2025. 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 samt att utbyggnad behöver ske med hänsyn till kapacitet rörande el- och VA-försörjning .

## 5. Prioritering

I projektet föreslås följande prioritering gälla:

1. Resultat
2. Kostnad
3. Tid