

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Johanna Lind

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-05-18

Detaljplan för västra Boulevarden i Täby park (detaljplan 4), del av Hästen 4, kommundel Täby park. Beslut om godkännande av Start-PM.

Sammanfattning

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

Detaljplanen föreslås omfatta del 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.

Detaljplanen ska möjliggöra för 600-1000 bostäder, beroende på detaljplanens omfattning och lägenhetsstorlekar. Detaljplanen ska innehålla minst ett halvt kvarter verksamheter, cirka 5000 kvm bruttoarea (BTA), samt lokaler i bottenvåningar längs Boulevarden. I övriga bottenvåningar provas lokaler. Gestaltning av byggnader och offentlig miljö ska bidra till en levande, hållbar och attraktiv stadsmiljö. Detaljplanen ska innehålla förskola.

Den preliminära bedömningen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner Start-PM daterat den 15 april 2021 gällande del av Hästen 4 inom kommundelen Täby park.

Ärendet

Planeringen av Täby parks (tidigare galoppfältet) utbyggnad har pågått sedan 2009. Planprogrammet för Täby park godkändes av kommunfullmäktige den 2 november 2015, § 146.

De två första detaljplanerna för Täby park, detaljplanen för Hästen 2 m.fl. (detaljplan 1) och detaljplanen för Viggbyholm 74:35 m.fl. (detaljplan 2), vann laga kraft i januari 2018. Utbyggnaden pågår nu och de första bostäderna var klara för inflytt under våren 2020. Nu pågår planarbete för Detaljplan för fastigheten Hästen 4 m.fl. (Område 5).

Nästa etapp i Täby park är att påbörja detaljplanearbete för denna detaljplan, Detaljplan västra Boulevarden (detaljplan 4), del av Hästen 4.

Planområdet ligger inom fastigheten Hästen 4. Hästen 4 ägs av Täby Park Exploatering AB (TPAB). Största delen av planområdet har fram till 2016 använts till galoppbana och är beläget söder om läktarbyggnaden.

Samhällsutvecklingskontoret har tagit fram ett Start-PM, daterat den 14 april 2021, som underlag för beslut om formell start av projektet. Start-PM beskriver projektets syfte, mål, särskilda förutsättningar som behöver beaktas, bedrivande och tidplan samt ekonomi och avtal.

Beslut om antagande av detaljplanen bedöms preliminärt till fjärde kvartalet 2023.

Planförslagets innehåll

Boulevarden är stadsgatan som planeras gå igenom Täby park. Den östra delen ingick i detaljplan 1 och 2, från Bergtorpsvägen till stadsparken. Denna detaljplan föreslås innehålla resterande delen av Boulevarden, från stadsparken till Täby allé. Hela Boulevarden är i och med denna detaljplan planlagd och kan därmed byggas klart. Gatan förstärker vägnätet i hela stadskärnan för alla trafikslag (gång, cykel, bil och buss). Utformning av Täby allé ingår i planarbetet, vidare utredning får visa om gatan geografiskt ska ingå i detaljplanen.

Detaljplanen bedöms innehålla 6-8 kvarter i en kvartersstruktur samt torget i stadsparkens mitt. En del av stadsparken, en grannskapspark och del av gröna slingan ingår också i detaljplanen. Hur stor del av stadsparken som ska planläggas i denna detaljplan kommer att utredas. Hur besöksparkering till boende och verksamheter ska anordnas ska utredas. Gestaltning av byggnader och offentlig miljö ska bidra till en levande, hållbar och attraktiv stadsmiljö.

Detaljplanen ska möjliggöra för 600-1000 bostäder, beroende på detaljplanens omfattning och lägenhetsstorlekar. Detaljplanen ska innehålla minst ett halvt kvarter verksamheter, cirka 5000 kvm BTA, samt lokaler i bottenvåningar längs Boulevarden. I övriga bottenvåningar prövas lokaler. Detaljplanen ska innehålla förskola. Kvarteren ska anslutas till stationär sopsug, om inte kommunen beslutar annat under detaljplanarbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Den preliminära bedömningen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Utifrån den kunskap som finns om områdets naturliga förutsättningar och den miljöpåverkan som planen förväntas medföra bedöms planens genomförande inte innebära allvarliga risker för människa eller miljö. Planförslaget är även i linje med kommunens översiktsplan, både gällande och den nya som håller på att arbetas fram. Detaljplaneprocessen bedöms därför kunna genomföras med standardförfarande.

I området står grundvattnet högt och marken i området har utmanande geotekniska och geohydrologiska förutsättningar. Grundvatten, dagvatten, markförhållanden och höjder kommer att behöva utredas noggrant för ett större område än detaljplanens gräns.

Den fråga som projektet bedömer möjligen kan innebära risk för betydande negativa miljökonsekvenser är hur planförslaget påverkar grundvattenförhållanden på ett permanent sätt. Denna fråga är komplex men utreds kontinuerligt under planarbetets gång. Om det under den pågående planprocessen framkommer ny kunskap om risker för betydande negativa miljökonsekvenser kommer bedömningen behöva revideras. Detta kan innebära att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för detaljplanen och att detaljplanen behöver genomföras med utökat förfarande.

Detaljplanen föreslås innehålla den västra delen av Boulevarden, stadsgatan som löper igenom Täby park. På så sätt så binds Bergtorpsvägen ihop med Täby allé för trafikslagen gång, cykel och bil och bildar ett nytt viktigt stråk i Täbys stadskärna. När buss kan trafikera Boulevarden utreds tillsammans med Trafikförvaltningen Region Stockholm.

Ekonomiska aspekter

Ägaren till fastigheten Hästen 4 står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägaren.

Ramavtal tecknades mellan kommunen och TPAB 2015. Ramavtalet redovisar övergripande riktlinjer för kommande detaljplaneprocess, klargör grundläggande ekonomiska förutsättningar och principer för genomförandet av kommande detaljplan. Utgångspunkten är att projektet inte ska skattefinansieras i större utsträckning än det som reglerats i ramavtal.

Ett exploateringsavtal, som fullföljer och ersätter ramavtalet ska tecknas mellan kommunen och TPAB innan planen skickas ut för granskning. Exploateringsavtalet reglerar bland annat ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Start-PM, 2021-04-15