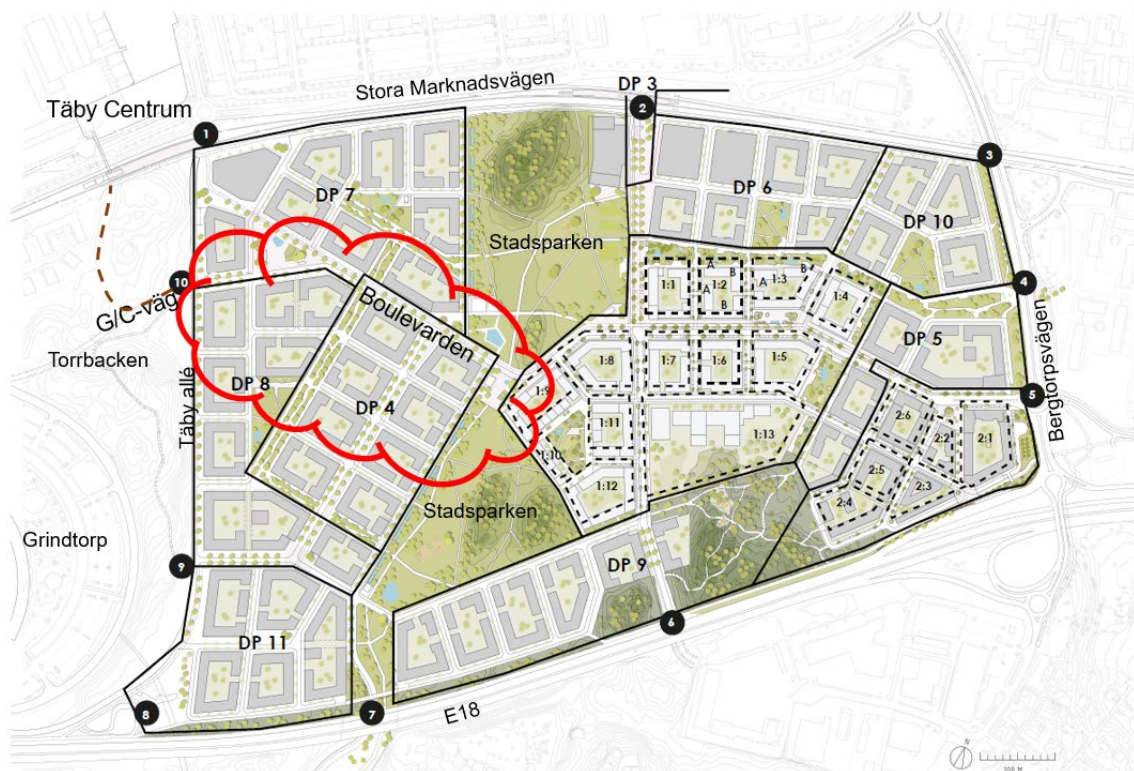


Detaljplan för västra Boulevarden i Täby park (detaljplan 4), del av Hästen 4.

Start-PM



Karta: Förslag på ungefärligt område för Detaljplan för västra Boulevarden (detaljplan 4), del av Hästen 4, visad med röd linje. Tidigare föreslagen avgränsning av detaljplan 4, visad med svart linje, vilken projektet därmed inte ska utgå ifrån.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan för västra Boulevarden i Täby park (detaljplan 4), och uppföljning inför att byggaktör söker bygglov för kvarter. Under planerfasen beslutas om kommunen ska ansvara för utbyggnad av allmän platsmark.

Täby Park Exploatering AB (TPAB) äger fastigheten Hästen 4.

Detaljplanen föreslås innehålla 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 ingår också i detaljplanen. Exakt avgränsning av detaljplanen ska utredas av projektet.

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

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

Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren till Hästen 4. Ett ramavtal finns sedan tidigare upprättat mellan Täby kommun och fastighetsägaren. Avtalen reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Utgångspunkten är att projektet inte ska skattefinansieras i större utsträckning än det som reglerats i ramavtal.

Innan planen skickas ut för granskning ska ett exploateringsavtal tecknas med exploatören för att reglera ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering avseende Sverigeförhandlingen.

Projektet startades Q2 2020 och avses löpa till Q4 2031. Detaljplanen beräknas antas Q4 2023.

2. Projekt

2.1 Syfte och mål

Syfte

Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan för västra Boulevarden i Täby park (detaljplan 4), och uppföljning inför att byggaktör söker bygglov för kvarter. Under planerfasen beslutas om kommunen ska ansvara för utbyggnad av allmän platsmark.

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 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.



Illustration ifrån programmet, torget i stadsparkens mitt. Bebyggelsen till höger är planlagd i detaljplan 1. Torget och bebyggelsen till vänster föreslås ingå i detaljplan 4.

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.

Mål

Projektet ska bidra till Täby kommuns vision och övergripande mål. De övergripande målen är nedbrutna för verksamhetsplanen 2021 och flera av dessa mål ska projektet verka för att bidra till, se vilka i nedanstående tabell.

Täby kommuns vision

Täby utvecklas med trygghet och frihet för en hållbar framtid

Kommunens inriktningsmål

- Det är attraktivt och tryggt att leva och verka i Täby
- Täby är en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar kommun
- Verksamhet finansierad av Täby kommun håller hög kvalitet oavsett utförare

Inriktningsmål	Nämndmål för verksamhetsplan 2021
Det är attraktivt och tryggt att leva och verka i Täby	Täby bevarar och stärker tryggheten i den offentliga miljön (KS)
	Invånare i Täby är fysiskt aktiva (KFN)
	I Täby erbjuds attraktiva kultur- och fritidsupplevelser (KFN)
	Det finns goda förutsättningar för företag i Täby kommun (GNN)
Täby är en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar kommun	Täby är en av landets bästa miljökommuner (KS)
	Elevernas psykiska och fysiska hälsa främjas i de pedagogiska verksamheterna (BGN)
Verksamhet finansierad av Täby kommun håller hög kvalitet oavsett utförare	Täby är en attraktiv kommun med bra service och bemötande (KS)
	Välfungerande samhällsfunktioner (SBN)
	Eleverna når högt ställda kunskapskrav (BGN)
	I förskolan ger undervisningen varje barn möjlighet till utveckling utifrån sina förutsättningar och behov (BGN)
	Eleverna når högt ställda kunskapskrav (GNN)

Tabell 1. Inriktningsmål och nämndmål. (Förkortningar: KS Kommunstyrelsen, KFN Kultur- och fritidsnämnden, GNN Gymnasie- och näringslivsnämnden, BGN Barn- och grundskolenämnden, SBN Stadsbyggnadsnämnden)

Projektet ska bidra till Sveriges klimatmål, inga nettoutsläpp av växthusgaser år 2045.

Projektet ska också bidra till visionen om Täby park som togs fram i programmet:

- Levande stad
- Sammanhållen stad
- Park i stad
- Hållbar stad

Effektmål	Projektmål	Mäts genom
Det är enkelt att leva hållbart i Täby.	En utbyggnad av västra delen av Boulevarden och koppling 10 (Boulevarden/Täby allé), vilket förstärker gatunätet i hela stadskärnan för alla trafikslag (gång, cykel, bil och buss) och det blir tryggare att gå och cykla mellan Täby park och Täby centrum.	Trafikmätning på Stora Marknadsvägen och Boulevarden visar på redundans i systemet. Upplev trygghet mäts genom enkätfrågor till boende.
	Kvarteren ansluts till stationär sopsug om inte kommunen beslutar annat under detaljplanearbetet.	Ja/Nej
	Detaljplanen ska innehålla antal förskoleplatser som generas av det antal bostäder som detaljplanen möjliggör.	Analys av ekonomi-avdelningen när detaljplanen är utbyggd. Avstämning av målet görs inför samråd och granskning.
En levande stad där de boende har nära till lokal service.	600-1000 bostäder i varierande storlek av god arkitektonisk kvalitet och med begränsad klimatpåverkan.	Antalet bostäder mäts vid bygglov. Avstämning av målet görs inför samråd och granskning. Minst ett av kvarteren blir nominerat till Täbys stadsbyggnadspris.
	Minst 5000 BTA verksamheter.	Mäts vid bygglov. Avstämning av målet görs inför samråd och granskning.
	Lokaler i bottenvåningen längs med Boulevarden.	Mäts två år efter slutbesked. Avstämning av målet görs inför samråd och granskning.
Bidrar till Halva Täby grönt.	Området innehåller en grannskapspark och del av grön slingan.	Alla boende har tillgång till grannskapspark (0,25-5 hektar) inom 300 meter. Avstämning av målet görs inför samråd och granskning.
	Länka samman gröna samband för gång och cykelstråk.	Mäts genom enkätfrågor till boende.

Mål för arbetssätt

Utveckla arbetssätt redan i detaljplaneskedet tillsammans med fastighetsägare och byggaktör som skapar förutsättningar för lägre klimatpåverkan under Täby parks livscykel.

2.2 Bakgrund

Visionsarbete, medborgardialog och program

Planeringen av Täby parks (tidigare galoppfältet) utbyggnad har pågått sedan 2009. Ett visionsarbete och medborgardialog genomfördes under 2012-2013. De utgjorde underlag till det planprogram som godkändes av kommunfullmäktige den 2 november 2015.

Planprogrammet är inte ett juridiskt bindande dokument, men är vägledande och utgör ett underlag i det fortsatta arbetet med planläggning av området. Planprogrammet beskriver och anger hur programområdet som helhet kan utvecklas till en hållbar, spännande och levande stadsdel av hög kvalitet med cirka 6 000 bostäder, 4 000-5 000 arbetstillfällen, service, kultur, utbildning, offentliga rum, idrott, rekreation och parker.

Detaljplaner i Täby park

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).

2.3 Läge och avgränsning



Ortofoto med preliminärt planområde, i rött. Grindtorp sydväst och Täby centrum nordväst om området.

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.

Norr om området ligger läktarbyggnaden. I läktarbyggnaden finns idag restaurang, auktionshus, företag som sysslar med återbruk samt projektkontor för kommunen och TPAB.

Läktarbyggnaden är planerad att rivras om cirka 8 år och i strukturplanen för ett färdigbyggt Täby park finns inte läktarbyggnaden kvar.

Väster om läktarbyggnaden har TPAB gjort ett aktivitetsfält med ytor för volleyboll och handboll, banor för cykelcross och hundrastgård. Här finns också utomhuspaddelbanor en tillfällig paddelhall. Dessa verksamheter och aktiviteter planeras att kunna vara kvar ett antal år framöver, samtidigt som Boulevarden och kvarteren som denna detaljplan ska möjliggöra byggs ut.

Direkt väster om fastigheten ligger Täby allé. Täby allé är belägen inom stamfastigheten Tibble 10:33 och ägs av Täby kommun. Den kan komma att ingå till en mindre del i detaljplanen.

2.4 Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

- En översyn av planprogrammets struktur i västra delen av Täby park kommer att göras under 2021. Utgångspunkten är att se om strukturen behöver förändras utifrån de lärdomar som kommunen, fastighetsägare och byggaktörer hittills har skaffat sig. Det är centralt att se över stadsstrukturen i sin helhet och hur Täby allé ska utformas i samband med kommande intilliggande kvarter.
- I området står grundvattnet högt och marken i området har utmanande geotekniska och geohydrologiska förutsättningar. Projektet kommer noggrant att utreda grundvatten, dagvatten, markförhållanden och höjder för ett större område än detaljplanens gräns.
- Geografisk avgränsning av detaljplan för västra Boulevarden kommer att göras initialt. Då marken för hela området kommer att höjas så behöver också detaljplanens avgränsning anpassas på bästa sätt mot annan marknivå för ett bra genomförande.
- Klimatfrågan lyfts in tidigt i planarbetet. Kommunen och markägare bygger kompetens och utvecklar tillsammans arbetssätt hur vi kan minska klimatpåverkan från stadsdelen under livscykeln.
- Markägaren behöver i tidigt skede försäkra sig om att erforderlig elkapacitet för utbyggnad av området kommer att finnas.

2.5 Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Projektgrupp bemannas inom Täby parks projektorganisation.

Projektet har två utföra faser – planläggning och utbyggnad. Varje ”utförfas” bedrivs som ett delprojekt med egen projektledare, projektgrupp och projektplan. Tillsammans bedrivs frågor kring avtal, exploateringsfrågor, budget och 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 utökad förfarande.



Illustration från programmet, gröna slingan.

3. Ekonomi och avtal

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

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.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden Q2 2020 till Q4 2031. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Tidplan för utföra/planläggning:

Godkännande start-PM, SBN	Q2 2021
Beslut om samråd, SBN	Q2 2022
Beslut om granskning, SBN	Q1 2023
Beslut om godkännande, SBN	Q3 2023
Beslut antagande, KF	Q4 2023
Laga kraft:	Tidigast cirka 4 veckor efter antagande

Tidplan för utföra/utbyggnad:

Markägaren av Hästen 4 planerar att göra förberedande markarbeten allmän plats	Q3 2021-Q3 2023
Utbyggnad (exklusive stadsparken)	Q1 2024– Q4 2031.

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. Utredning pågår om del av allmän plats går att förbelasta. När i tid stadsparken ska byggas ut kommer att utredas.