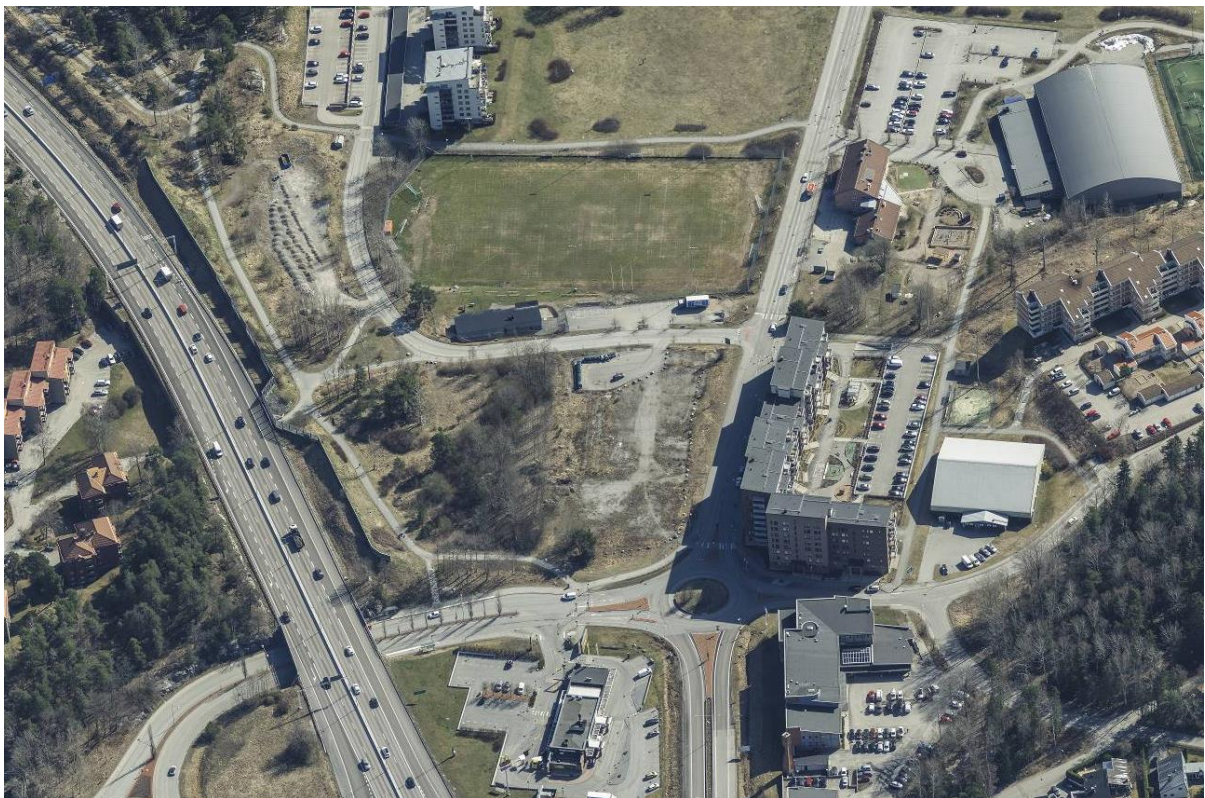


SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Alexis Donoyan och Robert Nilsson

Start-PM för

Detaljplan för fastigheten Pontonen 1 m.fl., Hägernäs



Figur 1 Snedbild över planområdet

1. Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra utveckling för bostäder och verksamheter inom fastigheten Pontonen 1 som ägs av Täby kommun.

I projektet ingår att ta fram och genomföra en ny detaljplan, att markanvisa kommunägd mark och att bygga ut allmänna anläggningar. För att klargöra platsens förutsättningar och hur förslaget kan utformas behöver nödvändiga utredningar tas fram.

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

Stadsbyggnadsprojektets geografiska avgränsning omfattar i huvudsak fastigheten Pontonen 1 samt delar av den angränsade kommunägda fastigheten Hägernäs 7:1. De vägar som berörs är hela Flygbacken, del av Sjöflygvägen, del av Flygvillevägen samt del av Flygsvängen. En mer specifik planavgränsning kommer att studeras senare i processen. Inom uppdraget behöver nödvändigt utrymme för allmän plats studeras och säkerställas för detaljplanens genomförande.

En markanvisningstävling föreslås genomföras för att knyta en eller flera exploatörer till projektet. Tävlingen föreslås genomföras efter det att detaljplanen varit utsänd på samråd och när marknadsläget bedöms vara gynnsamt. Då tecknas markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatör/-er. Marköverlåtelseavtal tecknas innan detaljplanen förs upp för antagande. Marköverlåtelseavtalet kommer att vara villkorat av att kommunens beslut om antagande av detaljplanen får laga kraft.

Sett till förutsättningarna på platsen ska risker, buller, luft, geotekniska och markmiljötekniska markförhållanden, gestaltning, trafik, dagvatten- och skyfallshantering särskilt beaktas och studeras under planfasen.

Projektet beräknas löpa under perioden åren 2024 – 2034.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra för nya bostäder och verksamheter inom fastigheten Pontonen 1.

I projektet ingår det att ta fram ny detaljplan för fastigheten Pontonen 1 och relevanta intilliggande ytor. För att säkerställa en fortsatt god framkomlighet såväl inom som i anslutning till planområdet kan ombyggnad och utbyggnad av allmän plats bli nödvändig.

Målet med detaljplanen är att den ska bli ändamålsenlig, robust och rättssäker. Detaljplanen ska utformas med en väl avvägd exploatering efter platsens givna förutsättningar. Planen ska primärt skapa förutsättningar för bostäder men även möjliggöra andra funktioner som exempelvis kontor, enklare handel och annan service.

En utveckling av platsen kan skapa goda förutsättningar för att tydliggöra områdets entré och attraktivitet. Utveckling av platsen bedöms bidra till ökad trygghet i området.

Stadsbyggnadsprojektet ska främja en ökad trygghet och bidrar till att omhänderta och förstärka platsen. Vägar och gång- och cykelbanor ska utformas så att alla trafikslag fortsatt kan ha en god och säker framkomlighet inom och genom området.

2.2. Bakgrund

Fastigheten Pontonen 1 är belägen vid trafikplats Hägernäs och ansluter till bostadsområdet Hägernäs strand. Fastigheten har tidigare använts som militärt idrottsändamål och senare som utomhusrink för ishockey. Under senare år har platsen temporärt nyttjats som upplagsyta för olika etableringar i området. Idag nyttjas delar av området för återvinning. Fastigheten är 12 850 kvm och ägs av Täby kommun. Gällande detaljplan fick laga kraft den 17 juli 2002 och anger kontor som markanvändning. Genomförandetiden har löpt ut.

År 2012 tecknades av avsiktsförklaring för fastigheten Pontonen 1 mellan kommunen och Polismyndigheten avseende nytt polishus. Då avsiktsförklaringen löpt ut och etableringen inte längre är aktuell har samhällsutvecklingskontoret studerat förutsättningarna för annan typ av exploatering inom fastigheten i enlighet med kommunens översiktsplan.

Kommunen tog år 2017 fram en exploateringsutredning för att utreda förutsättningar, behov och konsekvenser för bebyggelse med bostäder, kontor och andra verksamheter. Utredningen pekar på att området lämpar sig för en utveckling med bostäder och verksamheter. Utvecklingen behöver anpassas till omgivningen.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö gav den 11 september 2017, § 22, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Pontonen 1. Kommunens översiktsplan anger att fastigheten kan utvecklas med stadsbyggelse, främst bostäder och anläggningar.

2.3. Läge och avgränsning

Stadsbyggnadsprojektet omfattar framtagande av ny detaljplan, försäljning av mark, projektering och utbyggnad av allmän plats samt fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen. Projektet avslutas med slutbesiktning av allmänna anläggningar.

Stadsbyggnadsprojektets geografiska avgränsning omfattar i huvudsak fastigheten Pontonen 1, men även intilliggande delar av den angränsande kommunala fastigheten Hägernäs 7:1.

Delar av Flygvillevägen är idag kvartersmark trots att gatan har karaktären av en allmän väg. Bostadsrättsföreningarna som sköter gatan önskar att kommunen tar över ansvaret. Förslaget är att utreda detta under planarbetet för att se vad som krävs för ett övertagande till exempel om gatan behöver byggas om till kommunal standard. En mer specifik planavgränsning kommer att studeras senare i processen. Se *figur 1* för en preliminär geografisk avgränsning.

Projektet kommer också beakta arbetet med en ny cykelplan, som kan påverka projektet.



Figur 1. Preliminär planavgränsning. Vit streckad linje visar fastighetsgränsen för Pontonen 1.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Inom och i närheten av planområdet finns följande utgångspunkter att ta hänsyn till:

- Utredda buller och luftföroreningar.
- Utredda vilka risker som föreligger vid en exploatering och hur de ska hanteras.
- Säkerställa en hållbar planläggning för dagvatten- och skyfallshantering.
- Utredda eventuella markföroreningar samt områdets geotekniska förutsättningar.
- Se över trafik- och parkeringssituation.
- Beakta befintliga och planerade cykelvägar i anslutning till planområdet.
- Säkerställa trafikkapaciteten för Sjöflygvägen, Flygbacken, Flygsvängen och Flygvillevägen.
- Utredda för kommunalt huvudmannaskap för del av Flygvillevägen.
- Utredda förutsättningarna för en högre byggnadskropp.
- Utredda ny lokalisering för befintlig återvinningstation.
- Att detaljplanen anpassas efter bebyggelseförslagen utifrån utsedd vinnare från markanvisningstävlingen.
- Att projektets ekonomiska genomförbarhet studeras tidigt i planprocessen.
- Att projektet får de ekonomiska förutsättningarna som krävas för att ta fram och genomföra detaljplanen.
- Utredda behovet av allmän infrastruktur och allmänna anläggningar.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning.

Inom ramen för framtagandet av detaljplanen föreslås en markanvisningstävling genomföras. Tävlingen föreslås ske efter det att detaljplanen varit utsänd på samråd.

Efter genomfört samråd kommer en eller flera exploatörer delta i utvecklingen av planförslaget. Markanvisningsavtal tecknas efter markanvisningstävlingen.

Marköverlåtelseavtal tecknas innan detaljplanen förs upp för antagande.

Marköverlåtelseavtalet kommer att vara villkorat av kommunens beslut om antagande av detaljplanen.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Omfattning av planarbetet bedöms vara av plankategori 4, medelkomplex till mer komplicerad detaljplan. Framtagandet av detaljplanen kommer innebära att en rad olika utredningar behöver tas fram.

En uppskattad tidsåtgång för projektet är cirka 5000 arbetstimmar.

3. Ekonomi och avtal

Projektet är skattefinansierat och ekonomiska medel ska avsättas för att kunna genomföra planläggning och ta fram nödvändiga utredningar. I samband med markanvisningstävling har kommunen avsikt att sälja mark, vilket kommer generera intäkter.

Mellan Täby kommun och exploatör/er kommer markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal att tecknas. Markanvisningsavtalet reglerar ansvar och kostnader för planens genomförande.

Avtalet kommer även reglera eventuella kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande. Målet är att hålla nere behovet av nya anläggningar eftersom fastigheten är omgärdad av befintlig infrastruktur. Vissa anpassningar kan komma att behöva ske. Planområdet ligger inom utpekat influensområde för uttag av medfinansieringsersättning, men denna kommer att ingå i köpeskillingen.

Marköverlåtelseavtalet godkänns i normalfallet i samband med att detaljplanen förs upp för beslut om antagande. Marköverlåtelseavtalet kommer att vara villkorat av kommunens beslut om antagande av detaljplanen får laga kraft. Stadsbyggnadsprojektet beräknas lämna ett ekonomiskt överskott till kommunen.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden Q1 2024 –2034. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

En mer detaljerad tidplan för genomförandet kommer att upprättas i ett senare skede.

Planläggning	
Godkännande start-PM	Q2 2024 SBN
Beslut om samråd	Q2 2025 SBN
Beslut om markanvisningstävling	Q4 2025 KS
Beslut om markanvisningsavtal	Q2 2026 KS
Beslut om granskning	Q1 2027 SBN
Beslut om godkännande av marköverlåtelseavtal	Q3 2027 SBN
Beslut antagande	Q2 2028 KS/KF
Genomförande av detaljplanen	
Projektering och bygglov	2029
Utbyggnad av bebyggelse och eventuella allmänna anläggningar	2031
Tidigast inflyttning	2032
Sista inflyttning	2033
Avsluta projekt	2034