

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Projektchef Täby park
Lisa BergdahlSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-12-10

Uppehåll i planläggning av detaljplan för västra Boulevarden i Täby park (detaljplan 4) inom Täby park område 4

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplan för västra Boulevarden i Täby park (detaljplan 4), del av Hästen 4, ska göra uppehåll i avvaktan på att tillgången på erforderliga skolplatser inom centrala Täby kan säkerställas på ett betryggande sätt.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadsnämndens ordförande delegation att besluta om återstart av planlägningsarbetet.

Sammanfattning

Behovet av skolplatser i centrala Täby ökar och den planerade skolan för cirka 900 elever på fastigheten Smaragden 1 i Täby park är viktig för att möta dessa behov. Trots ett tidigare beslut om ersättning för faktisk hyra och beviljade avtal, har ekonomiska hinder och osäkerheter försenat byggstarten för skolan. Utan säkerställd skola är det svårmotiverat att fortsätta planläggning för bostäder inom Täby park. Uppehållet i planläggning gäller till det att tillgången på erforderliga skolplatser inom centrala Täby kan säkerställas på ett betryggande sätt, antingen inom Täby park eller på annan plats i centrala Täby, för att möta det ökande behovet på lång sikt.

Uppehållet innebär stopp av direkt arbete med detaljpaneläggning, gestaltungsprogram och projektering av VA-ledningar för bostadsbebyggelse. Andra delar som utredning av dagvatten- och skyfallshantering inom stadsparken fortsätter då de är viktiga för redan utbyggda områden inom Täby park. Uppehållet innebär tidsförskjutningar för Täby parks utveckling och kan påverka upphandlade konsulter och ge ersättningskrav för stilleståndskostnader. Det

finns även risk att exploatören TPAB omallokerar resurser om uppehållet varar en längre tid, vilket gör en återstart oförutsägbar. Om uppehållet blir långvarigt riskerar det att leda till ökade kostnader för projektåterstart, kompetensförluster och tillfälliga åtgärder för att säkerställa fungerande teknisk försörjning för Täby park.

Ärendet

Bakgrund

Behovet av skolplatser ökar i centrala Täby och det finns idag ett underskott inom området. Underskottet ökar successivt i takt med befolkningstillväxten när bostäder i bland annat Täby park och Roslags-Näsby tillkommer.

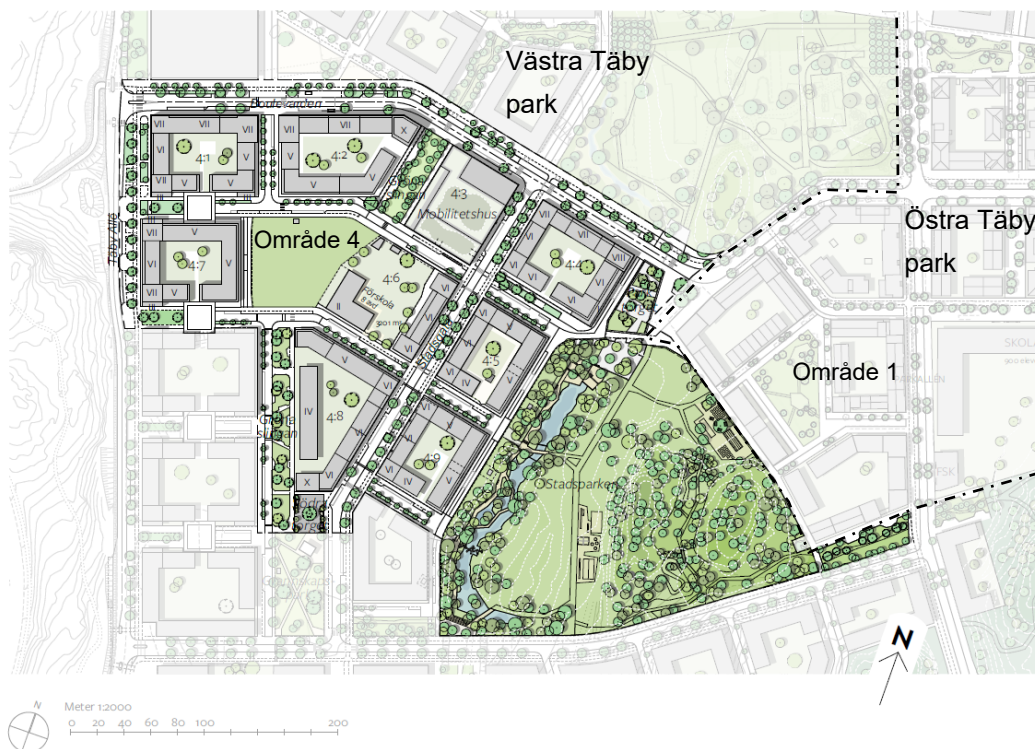
Fastigheten Smaragden 1, ägd av Täby park Exploatering AB, TPAB, är belägen inom Täby park område 1 och är planlagd för bland annat skola och förskola i detaljplan från år 2018. Skanska Sverige AB har avtalat om att förvärva fastigheten från TPAB med syfte att uppföra en F-9 skola för minst 900 elever. Tilltänkt hyresgäst för skolan är Byängsskolan AB. Den skola som planerats inom Täby park, område 1, är en viktig del i att tillgodose behovet av skolplatser i centrala Täby och framförallt inom den framväxande stadsdelen Täby park.

För att möjliggöra byggandet av en ny modern skola fattade kommunfullmäktige vid sitt sammanträde den 14 juni 2021, § 111, ett principbeslut rörande tillämpande av ersättning för faktisk hyra avseende ny skola inom Täby park. Målsättningen var att en ny skolbyggnad i Täby park skulle kunna börja byggas vintern år 2021. De nya lokalerna skulle då stå klara till höstterminen år 2024. I samband med principärendet inkom även en ansökan från Byängsskolan AB om ersättning för faktisk hyra. Kommunfullmäktige beslutade den 22 november 2021, §181, om avtal om ersättning för faktisk hyra för skola på fastigheten Smaragden 1, Täby park. Både principbeslutet och beslutet om avtal om ersättning för faktisk hyra överklagades. Utan lagakraftvunnet beslut saknades ekonomiska förutsättningar för att kunna byggstarta projektet. Kammarrätten nekade prövningstillstånd och kommunfullmäktiges beslut vann laga kraft i början av år 2023. Trots att beslutet om ersättning för faktisk hyra vunnit laga kraft har Skanska inte gett besked om byggstart för den nya skolan med hänvisning till försämrat konjunkturläge och förändrad omvärldssituation.

Ny ansökan om ersättning för faktisk hyra har inkommit från Byängsskolan AB. Den nya ansökan innebär en ökad ersättningsnivå och ärendet har inte behandlats av kommunen ännu.

Uppehåll i planläggning av område 4, Täby park

Område 4 är det första området i den västra delen av Täby park som planläggs.



Då tillgången till skolplatser inte är säkerställd behöver arbetet med planläggning av område 4 inom Täby park göra uppehåll tills lösning på skolfrågan har utarbetats. Kommunen kan inte planera för fler bostäder så länge inte tillgången på skolplatser har säkerställts.

Uppehållet innebär att allt direkt detaljplanearbete för område 4, inklusive gestaltungsprogram, förprojekteringar och övriga utredningar, pausas från kommunens sida. Även påbörjad systemhandlingsprojektering för vatten- och avloppsledningar i de delar som är tänkt att försörja bostadsbebyggelse inom område 4 pausas. De delar av systemhandling för vatten och avlopp som är nödvändiga för redan befintlig bostadsbebyggelse inom östra Täby park, främst avseende dagvatten och spillvatten, fortgår. Påbörjat arbete med systemhandling för stadsparken fortgår också eftersom stadsparken med dess omfattande dagvattenhantering och skyfallsytor är nödvändiga för hela Täby park.

Stadsparken är inte direkt kopplad till bostadsbebyggelsen i område 4 även om den södra delen ingår i detaljplanens avgränsning. Inom stadsparkens område för dagvatten- och skyfallshantering har även sulfidjord hittats vid fördjupade markundersökningar utförda av Täby kommun. Utredning av hur denna ska hanteras fortsätter.

Planläggning av område 4 kommer kunna återupptas då tillgången på erforderliga skolplatser inom centrala Täby kan säkerställas på ett betryggande sätt, antingen inom Täby park eller på annan plats i centrala Täby.

Konsekvenser

Inför uppehållet har en konsekvensanalys utförts. Förutom att planläggningen och den fortsatta utvecklingen av Täby park tidsförskjuts finns även ekonomiska konsekvenser på kort och lång sikt. Upphandlade projekterings- och utredningskonsulter kommer inte kunna utföra sina uppdrag inom planerad tidplan. Det finns också risk att konsulter allokeras till andra uppdrag och inte kan återgå till uppdraget med kort varsel när planarbetet återupptas.

Om uppehållet i detaljplanearbetet pågår under lång tid finns risker att TPAB inte har praktisk eller ekonomisk möjlighet att ha entreprenörer på plats och etablerade i Täby park och därmed flyttar resurser till andra utvecklingsprojekt. Vid en eventuell avetablering blir återstart av projektet oförutsägbart.

Alternativet att fortsätta planläggning inom område 4, men då endast med fortsättning av Boulevarden och Stadsparken har studerats, men funnits vara svårgenomförbart, framförallt på grund av att all mark inom område 4 idag är inom TPAB:s markinnehav.

Entreprenadarbeten och förberedelser inför överlämnande av allmän anläggning inom område 1-2 och område 5 i östra Täby park samt vissa övergripande frågor inom projektet och som är nödvändiga för befintlig bebyggelse och invånare i Täby park kommer fortgå. Exempel på detta är planering för permanent sopsugsterminal, övergripande trafikanalys och prioritering av kopplingar och näringslivsfrågor.

Ekonomiska överväganden

På kort sikt kan stilleståndskostnader uppstå för uppdragskonsulter som är upphandlade för att utföra systemhandlingar och andra utredningar.

På längre sikt kan ett uppehåll innebära fördyrande uppstartsarbeten, nya upphandlingar, kompetensförluster inom projektorganisationen och fördyrande tillfälliga åtgärder för att befintliga bostadsområden inom Täby park ska ha fungerande teknisk försörjning.

Inriktningsbeslut för område 4 fattades av kommunfullmäktige den 18 december 2023, § 213. Beviljad budget kommer att behöva tidsförskjutas från år 2025 och framåt på grund av uppehåll i planlägningsarbetet.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef plan- och exploatering

Expedieras

Projektchef för Täby park, Lisa Bergdahl, för vidare expediering till parterna.