

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Beatrice Berglund

Start-PM för

Del av Arninge 4:1 och Arninge 4:19 Ullna park rekreation



Bild 1 Ullnabacken och Ullnasjön.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att genom planläggning möjliggöra för en rekreationsanläggning med slalombacke och andra aktiviteter som skapar ett attraktivt rekreationsområde året runt. Därtill ska projektet ge förutsättningar för utbyggnad av en solenergianläggning.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för området, följa upp avslutningen av deponin och markförläggningen av Vattenfalls luftledning, att teckna och följa upp arrendeavtal med privata aktörer som visar intresse att driva respektive anläggning samt att bygga ut allmän plats och VA som krävs för planens genomförande.

Projektet bedrivs enligt samhällsutvecklingskontorets projektmodell och gällande lagstiftning. Detaljplaneprocessen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande.

Projektet avses löpa under perioden 2025 – 2029.

Sett till förutsättningarna på platsen ska naturvärden och de förutsättningar som deponins avslutning innebär särskilt beaktas i projektet.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra för en rekreationsanläggning med slalombacke och andra aktiviteter som skapar ett attraktivt rekreationsområde året runt. Därtill ska projektet ge förutsättningar för utbyggnad av en solenergianläggning.

I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan för området, följa upp avslutningen av deponin och markförläggningen av Vattenfalls luftledning, att teckna och följa upp arrendeavtal med privata aktörer som visar intresse att driva respektive anläggning samt att bygga ut allmän plats och VA som krävs för planens genomförande.

2.2. Bakgrund

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsen den 10 november 2014, § 142, med syfte att möjliggöra bostäder samt ett rekreationsområde med slalombacke.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 februari 2016, § 62, att godkänna informationen i Start-PM för detaljplan för Ullna park (Ullnabacken).

Den 13 november 2018, § 179, beslutade stadsbyggnadsnämnden att dela upp projektet så att rekreationsområdet och bostadsutveckling utgjorde separata projekt. Sedan dess har planarbetet varit vilande i avvaktan på att avslutningsplanen för Ullnadeponin fick laga kraft den 25 januari 2023.

Inom området löper en luftledning för starkström. För att möjliggöra önskad utveckling av området tecknades ett avtal mellan Täby Fastighets AB och Vattenfall Eldistribution AB den 15 juni 2016 för markförläggning av ledningen. Projektering av markförläggningen pågår.

I *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet* pekas utveckling av Ullnabacken som ett rekreationsområde särskilt ut.

I strukturplanen för Arninge-Ullna anges att Ullnabacken och Ullnasjön har potential för rekreation, friluftsliv och aktiviteter året om, för olika åldrar och målgrupper.

I enlighet med kommunens politiska inriktning för åren 2023-2026 ska Ullnabackens öppnande prioriteras och förutsättningar för en extern part att anlägga en solcellspark vid till exempel Ullnabacken utredas.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 11 december 2023, § 84, att ge stadsbyggnadsnämnden ett förnyat uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Arninge 4:1 (Ullnabacken) i syfte att möjliggöra för en rekreationsanläggning inom fastigheten.

2.3. Läge och avgränsning

Det föreslagna projektområdet består Ullnabacken, mellan Ullnavägen och Ullnasjön, inom kommundelen Arninge-Ullna. Området avgränsas av en fjärrvärmeanläggning på fastigheten Arninge 4:20 samt den privatägda fastigheten Arninge 5:1, inom vilken planläggning för ett veteran- och anhörigcenter pågår.

Området omfattar cirka 30 hektar, inklusive ytor för markförläggning av starkströmsledningen. Projektområdet utgör delar av fastigheterna Arninge 4:1 och Arninge 4:19. Exakta gränser för planområdet studeras i planarbetet.

Projektområdet väntas bli välbesökt och kan vara en lämplig plats för offentlig konst. I det fall kultur och fritids verksamhetsområde bedömer att projektområdet är lämpligt för offentlig konst kan ett separat konstprojekt startas och drivas av kultur och fritid. Projektet samordnas i så fall med konstprojektet.

Projektet samordnas med planerna för en strandpromenad längs Ullnasjön, som delvis berör samma område.



Figur 2 Projektområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött. Planområdets avgränsning studeras i planarbetet.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Platsens speciella förutsättningar medför ett flertal aspekter som planförslaget och projektet behöver ta hänsyn till. Nu kända förutsättningar som behöver beaktas är:

- De begränsningar som den avslutade deponin innebär för genomförandet, med hänsyn till sättningar, risk för ras och skred samt ansvar för miljöfrågor.
- Att befintlig luftledning ska rivas och ersättas med en markförlagd ledning i enlighet med koncession och enligt avtal mellan TFAB och Vattenfall.
- Möjligheten att uppföra en solenergianläggning inom planområdet med hänsyn till ytbehov.
- Att området kan utvecklas enligt utsatta mål med hänsyn till befintliga naturvärden.

- Att upphävande av strandskyddet medges.
- Att berörda fornlämningar kan hanteras.
- Att bullerkraven kan uppnås.
- Att en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL tas fram och samrådas om enligt 6 kap. miljöbalken, samt att projektet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Att avrinning och dagvattenhantering från området inte ökar föroreningstransporten till Ullnasjön så att det försvårar möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna.
- Behovet av särskild dagvattenhantering med anledning av deponins låga infiltrationsförmåga i kombination med exempelvis snö tillverkning.
- Kommande utveckling för bostäder i Ullna strands kanalkvarter och Ullna park (utanför aktuellt projektområde).
- Behovet och möjligheten att bygga ut allmänna anläggningar och VA.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt samhällsutvecklingskontorets projektmodell och gällande lagstiftning.

Detaljplanprocessen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 7 §. Eftersom planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och är av betydande intresse för allmänheten, ska det utökade förfarandet användas. Tippverksamhet har pågått på platsen sedan 1950-talet fram till idag och framtida markanvändning är av stort intresse för friluftslivet, varför en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning kommer tas fram i planarbetet enligt PBL med samråd enligt 6 kap. miljöbalken.

Föreslagen utveckling är i linje med kommunens översiktsplan.

3. Ekonomi och avtal

Projektet är, vad avser kommunens åtagande, skattefinansierat och kostnaderna för planarbetet kommer att belasta stadsbyggnadsnämndens driftbudget. Täby kommun har initierat projektet, varför inga avtal kring planläggning eller genomförande tecknas med TFAB.

Kostnaderna för förberedande undersökningar, allmänna anläggningar och VA belastar stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget. Investeringsmedel om 30 mnkr finns avsatta i verksamhetsplanen för genomförandet av projektet vad avser kommunens åtaganden avseende utbyggnad av allmän plats.

Investeringsbudgeten är framtagen i ett mycket tidigt skede och kommer att ses över i takt med att omfattningen av projektet klarläggs.

Slalombacke, eventuella andra rekreationsanläggningar samt eventuell solenergianläggning finansieras genom privata medel. Arrendeavtal och eventuella ytterligare nyttjanderättsavtal tecknas mellan TFAB, som markägare, och respektive initiativtagare.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden 2025 – 2029. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Tidplan för utföra/planläggning:

Godkännande start-PM	Mars 2025
Beslut om samråd	Q1 2026
Beslut om granskning	Q1 2027
Beslut om godkännande	Q4 2027
Beslut om antagande	Q4 2027

Tidplan för utföra/utbyggnad: 2028-2029. 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. Utbyggnaden sker på privata initiativ och kan påbörjas när Vattenfalls luftledning är markförlagd och deponin är avslutad.