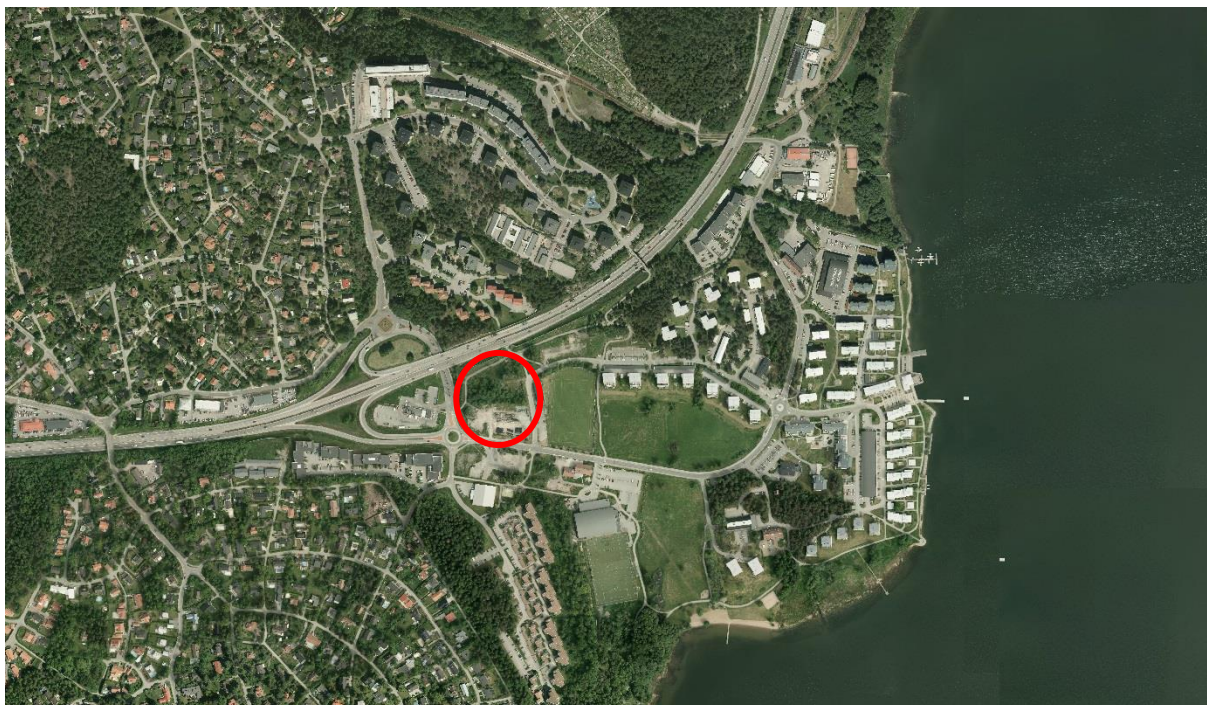


SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Emelie Torp

Exploateringsutredning för fastigheten Pontonen 1, Flygbacken 1-11, Hägernäs



Ortofoto med utredningsområdet markerat.

Innehållsförteckning

Bakgrund.....	4
<i>Inledning</i>	4
<i>Syfte</i>	4
<i>Utredningsområdet</i>	4
Förutsättningar och gällande riktlinjer	5
<i>Sverigeförhandlingen</i>	5
<i>RUFS 2010</i>	5
<i>Översiktsplan 2010-2030 - Det nya Täby</i>	6
<i>Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna</i>	6
<i>Verksamhetsplan</i>	6
<i>Gällande detaljplan och fastighetsplan</i>	7
<i>Pågående och kommande planering i närområdet</i>	7
<i>Berörda verksamheter</i>	9
<i>Teknisk infrastruktur</i>	10
<i>Parkering och trafik</i>	10
<i>Fornlämningar</i>	10
<i>Tidigare utredningar</i>	10
Behov- och lämplighetsanalys för ändrad markanvändning	11
<i>Kommunal service</i>	11
<i>Bostäder</i>	11
<i>Verksamheter och arbetsplatser</i>	11
Förslag till exploatering inom utredningsområdet.....	11
<i>Bebyggelse och användning</i>	11
<i>Parkering och trafik</i>	12
Utredningsbehov	13
<i>Buller och risk</i>	13
<i>Vatten</i>	13
<i>Dagvatten och översvämningshantering</i>	13

<i>Spillvatten</i>	13
<i>Markundersökning</i>	13
Konsekvenser av föreslagen exploatering.....	14
<i>Miljö</i>	14
<i>Ekonomi</i>	15
Avtal och genomförandefrågor	15
<i>Behov av markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal</i>	15
<i>Genomförandefrågor</i>	15
Planarbete.....	16
<i>Planområdets avgränsning</i>	16
<i>Preliminär tidplan</i>	16
<i>Preliminära kostnader under planprocessen</i>	16
<i>Planförfarande</i>	16
<i>Plankategori (1-5)</i>	16
<i>Projekt/linjeorganisation</i>	16
<i>Bedömning av resursbehov</i>	16
Samhällsutvecklingskontorets bedömning	17
<i>Planläggning</i>	17
<i>Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker</i>	17
<i>Prövning mot verksamhetsplanens mål</i>	17
Sammanfattning.....	18

Bakgrund

Inledning

2012 tecknades en avsiktsförklaring för fastigheten Pontonen 1 mellan kommunen och polismyndigheten avseende nytt polishus. Då avsiktsförklaring löpt ut och etableringen inte längre är aktuell har samhällsutvecklingskontoret tittat på förutsättningarna för annan exploatering inom fastigheten.

Södra Hägernäs har utvecklats mycket sedan början av 2000-talet med främst ny bostadsbebyggelse i området mot vattnet (Hägernäs strand) och rekreation. Området användes tidigare till stora delar för militär sjöflygverksamhet. Det finns en del småindustri kvar i område men då marken blivit attraktiv för bostäder har flera förfrågningar om planbesked för förändrad markanvändning från småindustri till bostäder inkommit till kommunen.

Syfte

Syftet med utredningen är att klarlägga förutsättningar, behov och konsekvenser för bebyggelse med bostäder, kontor och andra verksamheter på fastigheten Pontonen 1. Utredningen ska även utmytna i ett förslag till att pröva ny detaljplan.

Utredningsområdet

Utredningsområdet omfattar fastigheten Pontonen 1, adress Flygbacken 1-11, om cirka 12 850 kvm som ägs av Täby kommun. Den är belägen vid infarten till Hägernäs strand nära Hägernäs trafikplats och gränsar till E18 i väster. Mellan området och E18 i norr finns en gång- och cykelväg samt naturmark som förbinder området med Hägernäs strand och mot Roslagsbanans station Hägernäs genom en viadukt under E18.

Fastigheten används idag för återvinningsstation och upplagsyta (fram till 2019). I anslutning till utredningsområdet finns grönstråk, kommunalt cykelnät, idrottsytor samt andra ytor med rekreativt värde. Öster om området finns en konstgräsplan med tillhörande parkering.



Ortofoto med fastigheten Pontonen 1 markerad.

Förutsättningar och gällande riktlinjer

Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen har regeringens uppdrag att genom värdeskapande förhandling föra samman finansiering av transportinfrastruktur och nyttor som till exempel ökat bostadsbyggande och arbetsmarknadsnyttor. I Sverigeförhandlings uppdrag ingår bland annat förbättrad kollektivtrafik och annan infrastruktur i storstäderna i syfte att få fler bostäder. Totalt ska infrastruktursatsningarna runt om i Sverige möjliggöra byggandet av cirka 100 000 nya bostäder. I samband med träffad överenskommelse i Sverigeförhandlingen har Täby kommun åtagit sig att bygga 16 200 lägenheter fram till år 2035.

RUFS 2010

Utredningsområdet ligger inom den regionala stadskärnan mellan Täby centrum och Arninge som enligt RUFS 2010 utpekas som ett betydande centrum för hela nordostsektorn. Kärnan består av tät bebyggelse i Roslags Näsby och Täby centrum och gles bebyggelse med främst externhandel i Arninge.

Idén med utveckling av regionala stadskärnor är att de ska utvecklas till stadscentrum och vara viktiga samhällscentrum med ett större utbud än vad som finns i ett kommuncentrum. Den täta stadsmiljö som etableras inom en regional stadskärna ger goda möjligheter till resurseffektiva infrastrukturlösningar för att komplettera centrala Stockholm och motverka att bostäder och verksamheter sprids ut.



Utbredning av regional stadskärna där utredningsområdet ingår.

Översiktsplan 2010-2030 - Det nya Täby

Översiktsplanen anger det aktuella områdets användning som huvudsakligen arbetsplatser. Översiktsplanen innehåller dessutom utmaningar och strategier för Täbys fortsatta utveckling. Där anges bland annat att *Vi ska bygga med ökad stadsmässighet* och att stadskärnan samt även andra bebyggelseområden ska utvecklas med ett intressant och tilltalande stadsliv. Som förutsättningar för stadsmässighet på en övergripande nivå utpekade utformning av gaturum och bostadskvarter, funktionsblandning i form av blandad tillgång till bostäder, service, arbetsplatser samt tillgång till kollektivtrafik. Översiktsplanen anger även att *Täby ska erbjuda många fler arbetsplatser* och att utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar.

Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna

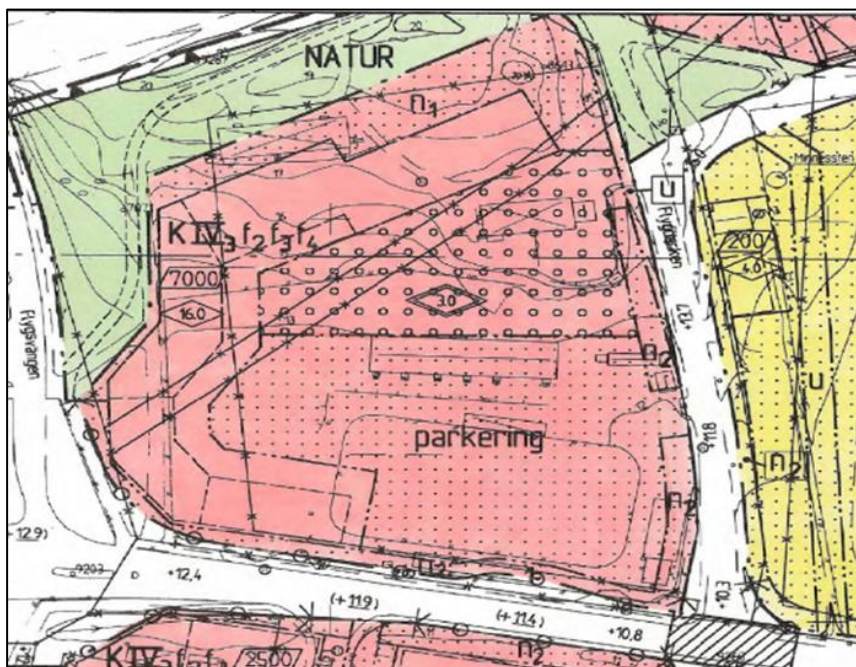
Hägernäs ingår geografiskt, enligt RUFSS 2010, i Täbys regionala stadskärna. En fördjupad översiktsplan för den regionala stadskärnan är under framtagande, samråd planeras till hösten 2017 och planen beräknas antas under 2018.

Verksamhetsplan

Enligt kommunens verksamhetsplan 2017 ska kommunen utvecklas för att *få fler boende, företag och besökare till kommunen*. Detta ska ske bland annat genom att *skapa förutsättningar för en blandning av bostäder och arbetsplatser*. Täby har även ambitionen att fram till år 2040 öka antalet arbetstillfällen i kommunen med 20 000, varav 15 000 ska ligga inom stadskärnan. För den tillväxten behövs ett tillskott av nya bostäder, infrastruktur, arbetsplatser, skolor, torg och parker.

Verksamhetsplanen för 2017 anger att invånarantalet i Täby beräknas öka till 83 320 till årsskiftet 2025/2026. För att uppnå det har Täby ett mål att möjliggöra för minst 750 bostäder/år i antagna detaljplaner under perioden 2015-2024.

Gällande detaljplan och fastighetsplan



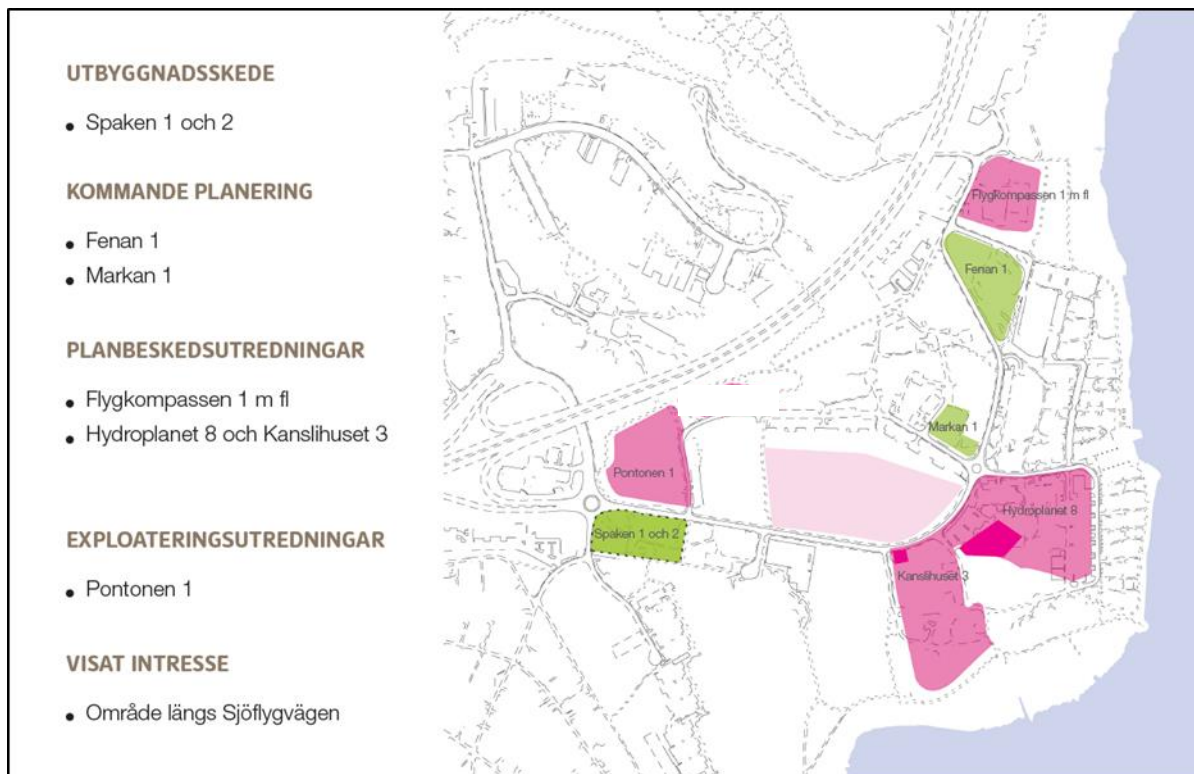
Utsnitt från gällande detaljplan för Pontonen 1, D178.

För området gäller detaljplan D178, detaljplan för F2-området i Södra Hägernäs, inom kommundelen Hägernäs. Detaljplanen reglerar användningen för den aktuella fastigheten som kontor som får uppföras i 3-4 våningar där byggnadsdelar parallellt mot E18 samt hörndelar mot cirkulationsplats får vara fyra våningar. Pontonen 1 är belägen på norra sidan av Sjöflygvägen vid huvudinfarten till Hägernäs och enligt gällande detaljplan skall bebyggelsen på platsen utformas så att en karaktärsfull entré skapas för området. Då fastigheten ligger intill E18 är placeringen av byggrätten strategisk och tänkt att ha en bullerdämpande effekt mellan den trafikerade E18 och bostadsbebyggelsen längre in i området. Byggrätten är idag outnyttjad.

Detaljplanen möjliggör även ett parkeringsdäck på gården till en höjd av 3 meter, parkering får ske på gården, i övrigt får marken inte bebyggas och värdefulla träd mot E18 ska bevaras. Inom fastigheten finns ett u-område för allmänna underjordiska ledningar. Genomförandetiden för detaljplanen löpte ut 2007-07-16.

Pågående och kommande planering i närområdet

Öster om aktuellt område finns två kommande planeringsuppdrag (fastigheter Fenan 1, Markan 1) som bedöms påbörjas 2018 enligt nuvarande prioriteringslista.



Bilden visar pågående och kommande planering i Hägernäs.

Fastigheterna Spaken 1 och 2, på södra sidan Sjöflygvägen, var tidigare planlagda för kontor men har genom detaljplaneändring fått en ny användning för bostadsändamål med en exploateringsgrad på 5-8 våningar. På de tidigare obebyggda fastigheterna byggs nu ett bostadskvarter med cirka 135 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Ambitionen har, sedan Hägernäs strand planerades, varit att ordna en entré till bostadsområdet med byggnader på båda sidor om Sjöflygvägen. Utbyggnaden av Spaken 1 och 2 är en del i den utvecklingen. De nya byggnaderna placeras med fasad mot gatan och gård mot söder.

Längs Sjöflygvägen ska trottoar och kantstensparkering anläggas som tillsammans med trädplantering ska ge ett stadsmässigt intryck. Det är JM som är exploatör för bostäderna som kommer att färdigställas i två etapper med första inflytt under 2018. Avslutande arbeten inom Pontonen 1, som JM använder som upplagsyta, kommer att slutföras under 2019, då JM färdigställt sitt arbete på platsen.



*Föreslagen bebyggelse söder om Sjöflygvägen (Spaken 1 och 2).
Illustration Sweco.*

Berörda verksamheter

Pontonen 1 är idag obebyggd men används för byggetablering och återvinningsstation. I närområdet finns flera verksamheter som exempelvis kontor, skola, idrottsplatser och en hamburgerrestaurang. Genom det växande antalet bostäder i området skapas ett större underlag för service. En ny detaljplan bör innehålla möjligheter till lokaler och verksamheter i bottenvåningarna.

Utredningsområdet ligger strategiskt bra med närhet till både spårstation och Hågernäs strand vilket ger förutsättningar för mer kontor och verksamheter i området. Ett ökat antal arbetsplatser i området bidrar till ett mer aktivt och levande område även dagtid.

Planering av ny bostadsbebyggelse förutsätter att kommunens behov av grundskolor, förskolor och bostäder för social omsorg i området tillgodoses.



Pontonen 1 används idag för byggetablering.

Teknisk infrastruktur

Ledningar

VA-ledningar (från 1986) finns inom Pontonen 1 som troligtvis behöver flyttas om fastigheten ska bebyggas. Hägernäs har tillgång till fjärrvärmeförsörjning.

Kollektivtrafik

Avståndet till Hägernäs station på Roslagsbanan är cirka 800 meter fågelvägen och cirka 1000 meter i gångavstånd. Det finns bussförbindelse i närheten av utredningsområdet. Busshållplatsen längs med Flygsvängen trafikeras med motorvägsbuss till Danderyds sjukhus. I övrigt trafikeras området av lokalbussar.

Parkering och trafik

Gatorna i området är väl utbyggda. Sjöflygvägen är utrustad med trottoar och trädplantering på båda sidorna och på norra sidan finns en gång- och cykelväg. Söder om fastigheterna Spaken 1 och 2 finns en gång- och cykelväg som leder mot Hägernäs strand. Ett av Täby kommuns planerade cykelstråk kommer passera utredningsområdet.

Fornlämningar

Enligt gällande detaljplan finns inga kända fornlämningar inom utredningsområdet.

Tidigare utredningar

Buller

Kommunens bullerkartläggning visar på ekvivalenta bullernivåer mellan 55-65 dB(A) för Pontonen 1. Störst belastning kommer från Hägernäs trafikplats och Flygsvängen väster om fastigheten. Sannolikt visar kartläggningen beräknad ljudnivå 2 meter ovan marknivå och högre bebyggelse inom fastigheten kan få en mycket högre ljudbelastning.

Risk

En riskutredning gjordes i samband med planläggning för grannfastigheterna Spaken 1 och 2. En annan riskanalys som utförts av Tyréns (2001) inför exploateringen av Hägernäs Strand pekar på följande riskfaktorer i området:

ANLÄGGNING	LÄGE	RISKFAKTORER
E18 motorväg	Angränsar till fastigheterna i norr	Ca 47 000 fordon per dygn varav ca 10 % är tung trafik. Primär transportled för farligt gods. Mellan 20 000 och 50 000 ton farligt gods per kvartal (1998)
Kylanläggning ishockeyrink	Öster om Pontonen 1, på andra sidan Flygbacken.	Kylsystem för konstfrusen is med ca 1000 kg ammoniak.
Småindustrier	Längs Sjöflygvägen österut	Gasol och kemikalier i mindre skala. Mycket liten effekt på berörda fastigheter.
Panncentral		Oljeeldad, transporter med bränsle
Sjöflygsverksamhet	Vid vattnet, norr om Catalinatorget	Tank för flygbränsle, 3 m ³

Behov- och lämplighetsanalys för ändrad markanvändning

Kommunal service

En skola finns på grannfastigheten Vakten 1 med klasser i årskurs F-6. Flera förskolor finns i närheten av utredningsområdet. I ett tidigt skede i planarbetet behöver behovet av nya skolor och förskolor utredas. I dagsläget finns ingen kapacitetsbrist i södra Hägernäs, men vid ett tillskott av cirka 200 lägenheter kan det behövas ett tillskott av förskoleplatser. En placering av skola eller förskola på Pontonen 1 bedöms dock som olämpligt med tanke på närheten till E18.

Ett antal bostadslägenheter för kommunens behov av social omsorg skulle kunna inrymmas i ny bostadsbebyggelse.

Det finns flera idrottsanläggningar i närområdet.

Bostäder

Eftersom Täbys invånarantal beräknas öka till 83 320 till årsskiftet 2025/2026 är behovet av nya bostäder stort under många år framöver. Bostadsbebyggelse inom utredningsområdet är möjligt om man klarar av att hantera buller- och riskaspekterna.

Verksamheter och arbetsplatser

Täbys ambition är att fram till år 2040 öka antalet arbetstillfällen i kommunen med 20 000. Arbetsplatser kan tillskapas både genom kontor och verksamheter inom området.

Möjligheter till lokaler och verksamheter i bottenvåningarna på en bostadsbebyggelse skulle förbättra serviceutbudet i området och en tillkommande bostadsbebyggelse skulle bidra till att skapa ett större underlag för service. I kombinationen med en kontorsbebyggelse skapas underlag för service även dagtid vilket leder till en mer levande stadsdel.

Eftersom det byggs bostäder i kvarteret Spaken och att vi vill pröva bostäder på Pontonen 1 är det olämpligt med verksamheter med risk för miljöstörningar så som buller och lukt mm. En bensinstation till exempel i det här läget bedöms därför som olämpligt.

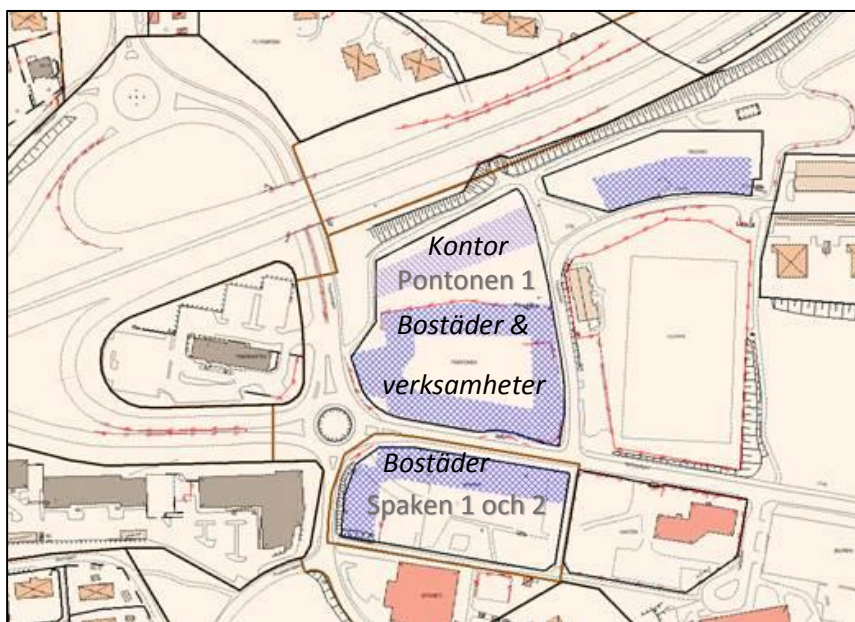
Förslag till exploatering inom utredningsområdet

Bebyggelse och användning

Kontoret föreslår att Pontonen 1 planläggs för bostäder i flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna samt en separat kontorsbyggnad närmast E18. Fastighetens storlek möjliggör att bostäderna placeras i en kvartersstruktur med innergård. Byggnader med olika höjd, 5 till 8 våningar, föreslås för att möta det i söder angränsande kvarteret Spaken 1 och 2 i skala. Cirka 200 lägenheter skulle kunna skapas med den föreslagna strukturen.

En separat byggnad med kontor i 5 till 8 våningar föreslås norr om bostäderna, närmast E18. Byggrätter om cirka 10-15 000 kvm kontor skulle kunna skapas. Kontorsbebyggelsen får en bullerdämpande effekt mot bostäderna.

Bebyggelsen bildar en relativt tät och sammanhållen kvartersstruktur. Tillsammans med kvarteret Spaken skapas en välkomnade och attraktiv entré till området som länkar samman Hägernäs strand med resten av Hägernäs.



Exempel på placering av bebyggelse i lila på Pontonen 1 samt pågående byggnation på Spaken 1 och 2.

Parkering och trafik

Parkering ska lösas i enlighet med Täby kommuns gällande parkeringsstrategi. Ett av parkeringsstrategins syften är att utgöra ett stöd i planeringen av nya områden för att säkra den stadsmässiga utveckling som kommunen eftersträvar varför parkeringsbehovet i största möjliga mån löses under jord.

Parkering för bostäderna föreslås i huvudsak lösas med garage under bebyggelsen. För parkering till de kommersiella lokalerna föreslås kantstensparkering i kombination med garageparkering. För kontorsbebyggelsen föreslås en kombination av garage och markparkering. En ny infartsväg till fastigheten ordnas lämpligast från Flygbacken.

Utredningsbehov

Buller och risk

E18 är primär transportled för farligt gods och en bensinstation har sin tillfart förbi området, på Flygsvängen. Länsstyrelsen rekommenderar att bebyggelse invid sådana transportleder inte bör ligga närmare vägen än 25 meter. Tät kontorsbebyggelse bör ha ett avstånd på minst 40 meter och bostäder och personintensiva verksamheter minst 75 meter från vägen.

Det finns en höjdskillnad mellan fastigheten och E18 som ligger i spannet 1-7.5 meter. Mellan motorvägen och fastighetsgränsen finns också en bullervall, ca 2-3 meter hög, med en bullerskärm på toppen. Dessa faktorer påverkar bebyggelsemöjligheterna inom området.

Risk, buller och luftsituationen vid en exploatering måste utredas i samband med planläggningen. Även bullerpåverkan på befintliga/redan planlagda bostäder på grund av föreslagen exploatering måste utredas.

Vatten

Kompletterande vattenledningar kommer troligen krävas för att säkerställa vattenförsörjningen till området.

Dagvatten och översvämningshantering

Eftersom utredningsområdet har en instängd lågpunkt behöver en dagvattenutredning göras för att visa hur dagvattnet bör tas om hand från fastigheten samt avledas från E18. Idag förs dagvattnet från fastigheten till Stora Värtan som inte klarar god ekologisk standard.

För att avleda dagvatten från Flygsvängen kan man till exempel anlägga diken längs Pontonen 1 och Sjöflygsvängen/Sjöflygvägen. Vid planläggning måste därför plats reserveras mellan gata och nya byggnader.

Spillvatten

Genom fastigheten Rodret 1 löper en spillvattenledning med begränsat fall. För att möjliggöra byggnation behöver denna ledning flyttas. På grund av ledningens begränsade lutning kan en omdragning försvåras och innebära en mer eller mindre omfattande omläggning i Flygbacken. Området belastar pumpstationen P7, som idag har begränsad kapacitet.

Markundersökning

Inga kända markföreningar finns inom området. men har tidigare varit föremål för militär verksamhet och efter det har en konstfrusen ishockeybana legat på Pontonen 1. En översiktlig markundersökning som visar förutsättningar för grundläggning (geoteknik och markföreningar) ska göras inför en försäljning av marken.

Konsekvenser av föreslagen exploatering

Miljö

Planens tänkbara miljöeffekter

Bullret och luftföroreningarna från vägtrafiken på E18 och Hägernäs trafikplats påverkar starkt området och påverkar placering och utformning bebyggelsen och kan begränsa möjligheterna för bostadsbebyggelse. Det faktum att E18 är primär transportled för farligt gods men även transporter av bränsle till närliggande bensinstation och till sjöflyget medför sådana risker att det kommer ställas krav på avstånd från transportvägarna, fasadernas utformning och även eventuellt omöjliggöra viss användning. Risk, buller och luftsituationen vid en exploatering måste utredas i samband med planläggningen eller tidigare. Även bullerpåverkan på befintliga/redan planlagda bostäder på grund av föreslagen exploatering måste utredas.

Inga kända markföroreningar finns inom området men en studie över vad för typ av verksamhet som förekommit på platsen bör genomföras och vid behov markprovtagningar.

Dagvattnet från området rinner till Stora Värtan som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Stora Värtan är klassad till måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Målet är att nå såväl god ekologisk som kemisk status senast 2027. Planen ska därför utformas så att föroreningsbelastningen från dagvattnet inte medför försämrade förhållanden i Stora Värtan. En dagvattenutredning behöver tas fram i detaljplanarbetet. Fastigheten har en instängd lågpunkt varför översvämningensfrågan bör ingå i utredningen.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Planen berör inte något riksintresse, men ligger i anslutning till riksintresset E18. Planområdet ligger i ett utsatt område för miljöpåverkan. En rad miljöfrågor behöver särskilt studeras i den fortsatta planläggningen: trafikbuller, risker med transporter av farligt gods, luftföroreningspåverkan, dagvattenpåverkan, markföroreningar. Dessa frågor bedöms i nuläget kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet. Om dessa utredningar visar på risk för betydande påverkan kan senare ett behov av en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning aktualiseras. Framtagandet av en miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behövas i nuläget.

En fullständig behovsbedömning finns som **bilaga 1** till denna utredning.

Hållbarhetsprogram

Kommunens "Rutiner för hållbarhetsmål vid nybyggnad av bostäder och verksamheter" ska följas vid planering av den nya bebyggelsen. Enligt detta är målsättningen att alla nya byggnader ska miljöcertifieras och dess energisystem vara hållbara och energieffektiva. Som exempel kan takytor utnyttjas för både solceller och "gröna tak". Kvartersmarken ska göras så "grön" som möjligt med planteringar och infiltrationsmöjligheter för dagvatten.

Övriga mål är bland annat effektiv avfallshantering samt social och ekonomisk hållbarhet.

Ett särskilt hållbarhetsprogram bedöms inte vara nödvändigt, utan hållbarhetsfrågorna bör kunna hanteras inom planarbetet.

Ekonomi

Preliminära kostnader för kommunen

Inom Pontonen 1 kan kommunala gång- och cykelvägar och VA-ledningar behöva läggas om. Om mark planläggs som park behöver den iordningställas. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen bekostas av markägaren, kommunen, och täcks i ett senare skede av markintäkter vid en försäljning av kommunens mark.

Intäkter för kommunen

Markanvisning av fastigheten Pontonen 1 bör ske enligt kommunens gällande markanvisningspolicy genom en markanvisningstävling. Lämpligen som en del i detaljplaneskedet före eller efter samråd. Förslaget innebär att utredningsområdet planläggs som kvartersmark för bostadsbebyggelse, verksamheter och kontor och vid försäljning av marken får kommunen en intäkt. Uppskattningsvis skulle byggrätter om cirka 200 bostadslägenheter kunna skapas inom Pontonen 1. Beräkningen bygger på en exploatering i kvartersform och baseras på i snitt 6 våningar med en del lokaler i bottenvåningarna. Även föreslagen kontorsbebyggelse säljs genom en markanvisningstävling och genererar intäkter för kommunen.

Avtal och genomförandefrågor

Behov av markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal

Föreslagen exploatering kommer att kräva investeringar i kommunala anläggningar, såsom gator och VA. Avtal tecknas som reglerar vem som utför och bekostar åtgärderna. Förslaget innebär också att kommunens mark planläggs som kvartersmark för främst bostads- och kontorsbebyggelse och genomförandet innebär en försäljning av kommunens mark. Markanvisningsavtal tecknas med en exploatör innan beslut om samråd, och marköverlåtelseavtal tecknas i samband med detaljplanens antagande.

Genomförandefrågor

Täby kommun äger fastigheten Pontonen 1 och en markanvisning av fastigheten ska ske enligt kommunens gällande markanvisningspolicy genom en markanvisningstävling. Eventuell fastighetsbildning sker på initiativ av och bekostas av kommunen. Kommunen bygger alla kommunala anläggningar och kommande exploatör(er) bygger och bekostar alla anläggningar på kvartersmark.

Planarbete

Planområdets avgränsning

Södra Hägernäs är ett område med stor utvecklingspotential. Flera intressenter har hört av sig om möjligheten att bygga bostäder i den här delen av Täby. Det är viktigt att ta ett helhetsgrepp och säkerställa att viktiga strategiska frågor klaras ut i ett tidigt skede genom en förstudie för hela stadsdelen. Det medför att den fortsatta planprocessen blir effektivare samt att åtgärder som vidtas i någon del av området inte omöjliggör framtida utveckling av andra delar av södra Hägernäs.

Det är dock möjligt att detaljplanelägga fastigheten Pontonen 1 innan en förstudie för Södra Hägernäs är färdig eftersom fastigheten ligger i utkanten av det område som förstudien föreslås omfatta.

Preliminär tidplan

En preliminär bedömning är att detaljplaneläggning för fastigheten Pontonen 1 tidigast kan inledas under 2018.

Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för upprättande av detaljplan är cirka 800-1000 arbetstimmar. I samband med att planarbetet startas upp kommer ett mer detaljerat underlag tas fram.

Planförfarande

Detaljplanen för Pontonen 1 bedöms handläggas med standardförfarande. Något behov av planprogram bedöms i nuläget inte föreligga. Detta kan komma att omprövas i senare skede.

Plankategori (1-5)

Planen bedöms kunna hanteras som kategori 4, det vill säga medelkomplicerad detaljplan med standardförfarande utan MBK, men som kan kräva större utredningar och/eller att motstridiga intressen inom kommunen eller gentemot exploatör behöver hanteras.

Projekt/linjeorganisation

Planen bedöms kunna handläggas med standardförfarande i projektform med en styrgrupp.

Bedömning av resursbehov

Följande kompetenser bedöms behövas för planläggning

- Planarkitekt
- Exploateringsingenjör
- Miljöplanerare – hållbarhet
- Bygglovhandläggare
- Trafikplanerare
- Landskapsarkitekt

- VA-ingenjör
- Avfallsingenjör

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Planläggning

Samhällsutvecklingskontoret föreslår att genom upprättande av ny detaljplan pröva förslag till utveckling för fastigheten Pontonen 1 i enlighet med exploateringsutredningen. Kontoret ser positivt på förtätning med bostäder och verksamheter i lägen med stor utvecklingspotential och goda kollektivtrafikförbindelser.

Förslaget bedöms strida mot gällande översiktsplanen eftersom området är utpekad som huvudsakligen arbetsplatser. Förslaget med en blandning av bostäder, handel och kontor skulle kunna bidra till utvecklingen av Täby som regional stadskärna enligt intentionerna i RUF 2010 och främja en tät och sammanhållen stadsbygd i Södra Hägernäs.

Samhällsutvecklingskontoret anser det vidare viktigt att möjligheter till nya arbetstillfällen, genom planläggning för olika verksamheter (kontor, handel, mm) utreds i kommande detaljplanearbete. Detta för att bidra till att uppfylla målet om 15 000 nya arbetstillfällen i centrala Täby till 2040.

Ett samlat grepp om hela Södra Hägernäs behöver tas för att säkerställa att området når den stadsmässiga utveckling som krävs för att på ett långsiktigt och hållbart sätt bidra till Täbys utveckling. Det är även viktigt att strategiska frågor som gatustruktur, grönstråk och gång- och cykelvägar klaras ut på ett tidigt stadiet. Samhällsutvecklingskontoret föreslår därför att en förstudie görs för södra Hägernäs. Detaljplaneläggning av Pontonen 1 bedöms dock kunna ske separat och parallellt med förstudien.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Följande knäckfrågor och risker har identifierats:

- Kommer den fördjupade översiktsplanen samt ÖP utgöra ett tillräckligt stöd för kommande detaljplanering?
- Hanteringen av risker (buller och farligt gods)?

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Enligt kommunens verksamhetsplan 2017 ska kommunen utvecklas för att "få fler boende, företag och besökare till kommunen". Detta ska ske bland annat genom att "skapa förutsättningar för en blandning av bostäder och arbetsplatser.". Täby har även ambitionen att fram till år 2040 öka antalet arbetstillfällen i kommunen med 20 000, varav 15 000 ska ligga inom stadskärnan.

Planläggning av utredningsområdet för bostäder, verksamheter och arbetsplatser ligger därför i linje med verksamhetsplanens mål.

Sammanfattning

Exploateringsutredningen syftar till att utreda förutsättningarna och lämpligheten för en kombination av bostäder, kontor och andra verksamheter inom utredningsområdet, fastigheten Pontonen 1. Kontoret föreslår användningen ändras från gällande detaljplan med kontor i 3-4 våningar till bostäder, kontor och verksamheter i 5-8 våningar. Förslaget innebär huskroppar i varierande höjd som i söder möter upp den nya bebyggelsen på fastigheterna Spaken 1 och 2. Parkering ordnas i huvudsak under mark. Under planarbetet ska exploateringsgrad, andel verksamhetslokaler, utformning, buller, risk, dagvatten med mera utredas.

Upprättande av detaljplanen bedöms kunna ske med standardförfarande eftersom planarbetet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening. Att utveckla platsen har kommunicerats i den fördjupade översiktsplanen för Hägernäs strand.

Samhällsutvecklingskontoret föreslår en exploatering av fastigheten som en del av genomförandet av Hägernäs strand genom att upprätta ny detaljplan för fastigheten. Detaljplanarbetet bedöms kunna påbörjas under 2018 och färdigställas under 2021.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Bilaga 1 Behovsbedömning