

Detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl.

START-PM



Projekt	Författare	Version	Dnr
[Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl.]	[Styrgruppen för normala stadsbyggnadsprojekt]	[1.1]	[SBN 2018/339-20]
Projekttyp	Godkänd av beställare	Senast ändrad	Sida
[Projekt]	2019-04-11	2019-04-11	Sida 1 av 11

Versionshantering

Version	Datum	Förändring	Ändrad av
1.0	2019-03-22	Utkast till Start-PM	Polymenis Tsironas
1.1	2019-04-11	Mindre justeringar	Polymenis Tsironas

Uppdatera version med nummerföljd 1.0, 1.1, 1.2, osv. Fyll i datumet då den sista förändringen skedde, fullständigt för- och efternamn på den som ändrade samt beskriv kortfattat vad förändringen bestod av.

Innehåll

1. Projektbeskrivning.....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Omfattning	4
1.3 Effektmål	5
1.4 Projektmål	5
1.5 Förutsättningar	5
1.6 Beroenden	8
1.7 Avgränsningar.....	8
2. Särskilda utredningsbehov	9
3. Projektorganisation och resursåtgång	9
4. Tidplan.....	9
4.1 Beslutspunkter.....	10
5. Ekonomi.....	10
5.1 Preliminära kostnader och intäkter under planeringsprocessen (arbetstid, konsultinsatser, utredningar, kommunikation).....	10
5.2 Preliminära kostnader och finansiering för kommunen vid genomförande (arbetstid, konsultinsatser, utredningar, utbyggnad – markintäkter, gatukostnadsersättningar).....	10
5.3 Behov av fastighetsbildning.....	11
6. Genomförande	11
7. Projekttyp, projektkategori och projektportfölj.....	11

1. Projektbeskrivning

1.1 Bakgrund

Planbeskedsansökan för fastigheten Fenan 1 inkom 2013-06-14. I planbeskedet önskade den dåvarande fastighetsägaren att få planlägga del av fastigheten för bostadsändamål som komplement till gällande planbestämmelser i form av kontor, lagerverksamhet och partihandel. Efter byte av fastighetsägare gjordes ett tillägg till planbeskedsansökan under 2017 med en förfrågan om att planlägga fastigheten enbart för bostäder och i större omfattning än i tidigare ansökan. Planbeskedsansökan för fastigheterna Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1 och 2 samt del av Hägernäs 7:6 inkom 2017-02-03. Syftet med planbeskedet var att pröva möjligheten att planlägga fastigheterna för bostäder och service.

Båda ansökningarna beviljades positivt planbesked av Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö. Beslutet för planbeskedsansökan för Fenan 1 omfattar ett tilläggsyrkande som anger att en viktig förutsättning för detaljplanarbetet är att bevara den äldre tegelbyggnaden som har sitt ursprung från F2-eran och den stora ek som finns på fastigheten samt genomföra en trafikanalys av hur den tillkommande bebyggelsen kan påverka trafikflödena i området. I beslutet för fastigheterna Flygkompassen 1 m.fl. anges att ett helhetsgrepp är viktigt för att nå den stadsmässiga utveckling som krävs för att på ett långsiktigt och hållbart sätt bidra till Täbys utveckling.

1.2 Omfattning

Området är beläget vid Sjöflygvägen och Pontongränd i södra Hägernäs och omfattar fastigheterna Fenan 1, Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1 och 2 som tillsammans har en yta på ca 20 000 kvm. Delar av Hägernäs 7:5 och 7:6 kan komma att ingå i detaljplanen. Inom de privatägda fastigheterna finns idag kontor, småindustri och verksamheter i form av bl. a. båtuppställning och restaurang. Den kommunägda marken utgörs av gator och parkmark där Rönningebäcken rinner genom området på sin väg till Stora Värtan.



Detaljplanens ungefärliga omfattning

Planarbetet kommer att inledas med en strukturstudie för projektområdet som ska behandla frågor av övergripande karaktär och ge vägledning för kvarterens, stråkens och platsernas placering och utformning. Detaljplanens exakta avgränsning och innehåll kommer att bestämmas i det kommande planarbetet.

1.3 Effektmål

Verksamhetsplanen för 2019 anger att ”Täby erbjuder attraktiva bostäder”. Föreslagen utbyggnad bidrar till Stadsbyggnadsnämndens mål om antagna detaljplaner med minst 750 lägenheter per år under 2015-2024.

Fastigheterna är idag planlagda för bland annat småindustri, kontor, lagerverksamhet och partihandel så en konsekvens av den nya detaljplanen är att dessa verksamheter kommer försvinna. Projektet avser dock att kunna ersätta alla dessa arbetsplatser och kunna bidra till nämndmålet som anger att ”Täby erbjuder möjligheter till attraktiva arbetsplatser” genom att planera för en förskola för ca 100 barn och kommersiella verksamheter i området.

Närhet till Roslagsbanans station Hägernäs och närhet till vatten - vilket skulle möjliggöra för framtida båtpendling- kommer innebära att projektet kommer bidra till att andelen kollektivtrafikresande ökar. Ett tillskott av nya bostäder innebär att fler människor rör sig till och från kvarteret och därmed ökar tryggheten i området vilket förbättrar förutsättningar så att fler boende från södra Hägernäs kan sig till och från spårstationen.

Förslaget strider med intentionerna i översiktsplanen som anger området som huvudsakligen arbetsplatser. Området är en del av regional stadskärnan Täby C – Arninge.

Effektmål	Sätt x	Fyll i antal/procent
1. Fler bostäder i Täby	X	minst 200 bostäder
2. Fler arbetstillfällen i Täby	X	Förskola för ca 100 barn samt kommersiella lokaler
3. Andel kollektivtrafikresande ökar	X	Trygga och säkra kopplingar till spårstation kommer få fler att välja kollektivtrafiken

Uppföljning av effektmål görs på årlig basis med mätning av BTA som detaljplanen möjliggör(ca 100kvm BTA = 1 bostad).

1.4 Projekt mål

Projektmålet är upprättande av ny detaljplan för fastigheterna Fenan 1, Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1 och 2 med syfte att uppföra stadsbebyggelse för bostadsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåningen i primära läge och förskola, i en kvalitativ stadsmiljö som skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av Täbys regionala stadskärna.

1.5 Förutsättningar

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

I gällande översiktsplan *ÖP Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030* är området redovisat som huvudsakligen arbetsplatser. Planen anger att kommunen behöver ett tillskott av

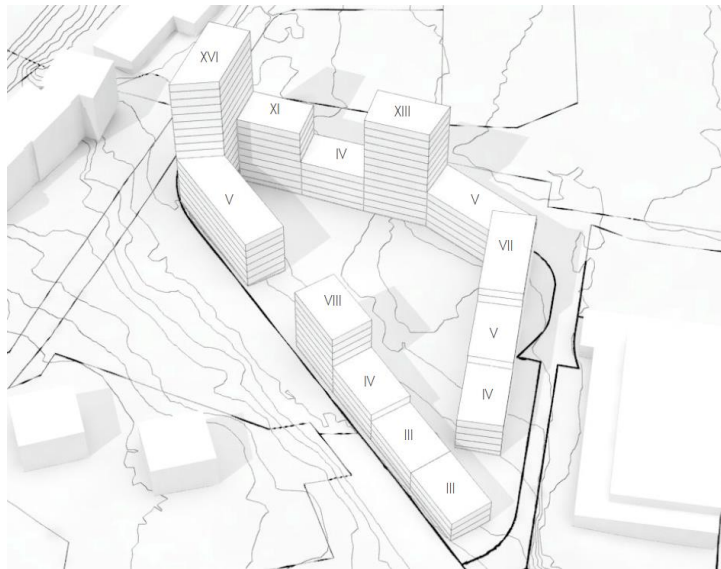
omkring 9000 bostäder för att nå målet att år 2030 inhysa 80 000 invånare. Förslaget strider med intentionerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av fyra olika detaljplaner. Fastigheten Fenan 1 omfattas av detaljplan D220 från 2006 där fastigheten är planlagd för kontor, lagerverksamhet och partihandel. Fastigheterna Höjdmätaren 1, Mässen 1 samt delar av Hägernäs 7:5 och 7:6 omfattas av detaljplan D178 från 2002. Detaljplanen medger att Höjdmätaren 1 får användas för kontorsändamål, Mässen 1 för industriändamål och Hägernäs 7:5 och 7:6 som allmän plats (park och gata). Fastigheterna Stjärnmotorn 1 och 2 omfattas av detaljplan DO40 från 1990 som reglerar att området får användas för småindustri. Fastigheten Flygkompassen 1 omfattas av detaljplan S181 från 1980 som medger småindustriändamål inom fastigheten.

Exploateringskisser

I den komplettering till planbesked för Fenan 1 som inkom 2017 så presenteras tre olika alternativ till huvudsaklig struktur för bostäder inom fastigheten – punkthus, lameller och ”superkvarter”. I samtliga förslag skulle ca 300 bostäder möjliggöras inom fastigheten. En viktig förutsättning för detaljplanarbetet är att bevara den äldre tegelbyggnaden som har sitt ursprung från F2-eran och den stora ek som finns på fastigheten. Exploateringsförslaget för Fenan 1 kommer därför omarbetas i kommande planprocess.



Volymskiss över ”superkvarter” inom Fenan 1.

I planbeskedet för Flygkompassen 1 m.fl. föreslås två olika alternativ till exploatering, alternativ A och B. Alternativ A föreslår placera byggnaderna i en kvartersstruktur och är uppdelad i två etapper, Etapp 1 som förhåller sig inom fastighetsgräns och innehåller ca 250 bostäder och Etapp 2 som är ritad på kommunens mark och innehåller ca 120 bostäder. Byggnaderna inom kvarter föreslås uppföras med varierande höjder, från 4 till 7 våningar samt ett 14 våningshus i nordöstra hörnet av fastigheten som följer områdets siluett. Kvartersstrukturen tillåter en tyst sida i ett bullerutsatt läge samt skapar möjlighet till privata gårdar utan störning.



Skiss över alternativ A för Flygkompassen 1 m. fl.

Alternativ B föreslår placera byggnaderna i en kvartersliknande men lite mer uppbruten struktur som följer områdets befintliga byggnadstypologier. Även detta alternativ är uppdelad i två etapper. Etapp 1 som förhåller sig inom fastighetsgräns och innehåller ca 250 bostäder och Etapp 2 som är ritad på kommunens mark och innehåller ca 120 bostäder. Byggnaderna föreslås uppföras inom kvartersliknande struktur med varierande höjder från 4 till 7 våningar samt tre stycken punkthus som är 8, 10 och 12 våningar.

Trafik

En trafikutredning med simuleringarna av prognosår 2040 har tagits fram inför planarbetet och omfattar trafikplats Hägernäs med två cirkulationsplatser samt de på- och avfartsrampor som ansluter till E18. Totalt baseras modellen på tillkommande 750 bostäder och 17 000 BTA kontor inom södra Hägernäs, dvs betydligt flera än detaljplanen för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. förväntas kunna möjliggöra för.

Simuleringarna av prognosår 2040 visar på att den ökade trafikmängden till följd av tillkommande bebyggelse kan orsaka viss köbildning. Detta gäller främst Sjöflygvägen under eftermiddagen men korsningsbelastningen är fortfarande låg för Sjöflygvägen och köerna är därför inte är så omfattande. I övrigt har det inte observerats eller uppmäts någon köuppbyggnad ut till E18. Det är under förmiddagen vissa tillfällen då det vid avfartsrampen till den norra cirkulationsplatsen är fordon nästan ut till avfartssträckan på E18, men det orsakar inte några kösituationer för trafiken på E18. Orsakerna till den ökade trafiken där till stor del smittrafik från E18 till Hägernäsvägen/Flyghamnsvägen som har ökat för prognosåret. Från den nya bebyggelsen är det främst kontorstrafik som åker denna väg under förmiddagens maxtimme och det är under 200 fordon så det är ca. 20 % av den totala trafiken på avfartsrampen. Smittrafiken står för upp till 50 % av del totala trafiken på avfartsrampen.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna handläggas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter januari 2015. Ett kvalitetsprogram kommer också upprättas för att säkerställa att projektet ska bidra till en tilltalande och väl gestaltad bebyggelsemiljö samt till att hållbarhetsfrågor lyfts tidigt i processen.

Planarbetet kommer att inledas med en strukturstudie för projektområdet som ska behandla frågor av övergripande karaktär inom projektområdet och ge vägledning för kvarterens, stråkens och platsernas placering och utformning. Strukturstudien kommer bland annat utreda gång- och cykelkopplingar till Hägernäs spårstation och Arninges resecentrum.

Detaljplanens exakta avgränsning och innehåll kommer att bestämmas i det kommande planarbetet.

Undersökning miljö

Behovsbedömningar har upprättats i samband med de två planbeskedsförfrågningarna. För Fenan 1 bedömdes att ingen risk för betydande miljöpåverkan förelåg. För Flygkompassen 1 m. fl. gjordes bedömningen att bostadsexploatering inom befintlig kvartersmark inte medför betydande miljöpåverkan. Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Parkering

Täby kommuns gällande parkeringsstrategi tillämpas vid planering av parkering för ny bebyggelse. Samhällsutvecklingskontoret anser att parkering i de centrala delarna av Täby, till största delen ska ske under mark eller i privat parkeringshus. Detta för att kunna få en tilltalande och väl gestaltad stadsmiljö samt för att kunna uppnå en effektivare markanvändning. Projektområdet har god närhet till Roslagsbanan så grön resplan med tillgång till bilpool kan även komma att prövas.

Störningar och risker

Området är bullerstört från E18 och Roslagsbanan i väster och norr.

E18 är i klassad som primärled för farligt gods, vilket medför att ny bostadsbebyggelse i anslutning till vägen behöver anpassas till ett säkerhetsavstånd om cirka 75 meter.

Teknisk infrastruktur

Befintlig bebyggelse har anslutning till el mm. Dock måste utredas huruvida dessa klarar den ökade belastning som föreslagen bebyggelse innebär.

För att möjliggöra utbyggnaden av projektområdet är det en förutsättning att skapa ny kapacitet i befintligt spillvattennät, eftersom kapaciteten i stora delar av ledningsnätet redan är fullt utnyttjad. Antal bostäder som VA-nätet kan försörja i området är i dagsläget begränsat. VA-ledningsnätet planeras dock att byggas ut och beräknas för färdigställande tidigast år 2023. Kapacitet i spillvattensystemet bör därför utredas och samordnas.

1.6 Beroenden

- Tidplan för utbyggnad av kommunala spillvattenledningar påverkar planområdets utbyggnad. En förutsättning för planens genomförande är att kapaciteten i VA-ledningsnätet utökas. Eventuella förseningar i tidplanen för utbyggnaden av VA-infrastruktur kan innebära att detaljplanen behöver delas upp i två detaljplaner efter samråd eller att genomförandetiden för delar av planområdet senareläggs.
- En förutsättning för planens genomförande är att det finns bra samarbete och samordning mellan fastighetsägarna till Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1 samt Stjärnmotorn 1 och 2.

1.7 Avgränsningar

Utbyggnad av allmänna kommunala anläggningar och uppföljning av kvalitetsprogrammet kommer säkerställas genom avtal och ska utföras genom delar av kommunala projektorganisationen med förstärkning från linjeorganisationen där det behövs. Planområdets exakta avgränsning ska utredas under planprocessen.

2. Särskilda utredningsbehov

I den fortsatta planprocessen bedöms preliminärt följande frågor behöva utredas vidare:

- Strukturstudie för projektområdet
- Buller
- Geoteknik
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Översvämning, ras och skred
- Markföroreningar
- Trafik och parkering
- Riskfrågor (farligt gods)
- VA-försörjning och kapacitet
- Avfallshantering
- Gestaltning
- Natur- och kulturmiljö
- Hållbarhet

3. Projektorganisation och resursåtgång

Arbetet utförs som projekt i samarbete med konsult från WSP. En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 1850 timmar varav ca 600 timmar från tjänstepersoner i Täby kommun för bland annat projektledning och granskning av handlingar.

Täby kommun

Roll/funktion	Resurs/person	Tidsperiod (uppskattning)	Antal timmar (uppskattning)
Projektledare	Polymenis Tsironas	Kv2 2019 – kv4 2020	440
Andra kompetenser från SAM		Kv2 2019 – kv4 2020	160

4. Tidplan

Projektet ska löpa under perioden kv2 2019– kv4 2020.

Planarbetet startar och inleds under andra kvartalet 2019 med en dialog med fastighetsägarna och framtagande av en strukturstudie för projektområdet. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under första kvartalet 2020. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2020. Projektet är avslutat när projektmålen är uppfyllda.

Preliminär tidplan:

Start-PM: 24 april 2019

Samråd: 1:a kvartalet 2020

Granskning: 2:a kvartalet 2020

Antagande: 4:e kvartalet 2020

4.1 Beslutspunkter

Beslutspunkterna som anges i samhällsutvecklingskontorets projektmodell är samma för alla projekt. En beslutspunkt är ett avgörande beslut om att projekt får gå vidare till nästa fas.

Beslutspunkter i ett projekt är:

- BP0* beslut i ledningsgruppen om start av projekt, medel finns
- BP1* start-PM godkänns, projektledare utsedd, finansiering klar
- BP2A* godkänd projektplan 2A
- BP2B* godkänd projektplan 2B
- BP3* Projektgodkännande av leverans av styrgrupp
- BP4* Godkännande av slutrapport

Beslutspunkterna är beställarens verktyg för att kontrollera och styra projektet. En beslutspunkt är vanligtvis ett möte där uppnådda resultat granskas och projektets framtida öde avgörs. [Ange ifall detta projekt inte passerar alla beslutspunkter, t ex ifall det inte omfattar utbyggnadsfas.]

5. Ekonomi

(Omfattas av sekretess enligt 19 kap 3 § Offentlighets- och sekretesslagen)

5.1 Preliminära kostnader och intäkter under planeringsprocessen (arbetstid, konsultinsatser, utredningar, kommunikation)

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 1850 timmar. Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd plantaxa. Plankostnadsavtal tecknas med respektive fastighetsägare och syftar till att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättandet av detaljplan. Fastighetsägarna bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande inklusive samtliga kostnader för grundkarta och fastighetsförteckning samt framtagande av eventuellt illustrationsmaterial

5.2 Preliminära kostnader och finansiering för kommunen vid genomförande (arbetstid, konsultinsatser, utredningar, utbyggnad – markintäkter, gatukostnadsersättningar)

En initial bedömning visar att det sannolikt kommer att krävas endast begränsade kommunala investeringar i form av gatu- och va-anläggningar för genomförandet av detaljplaneprojektet. Ramavtal har tecknats med berörda fastighetsägare där fastighetsägarna tagit på sig ansvaret för att bekosta de åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar som erfordras för den planerade exploateringen genomförande.

Omfattningen av åtgärder på allmän plats preciseras i det kommande planarbetet. Utöver ersättning för de allmänna anläggningar som krävs för en exploatering avser kommunen att ta ut s.k medfinansieringsersättning utifrån de markvärdeökningar som träffad överenskommelse (Sverigeförhandlingen), med omfattande satsningar på kollektivtrafik och annan infrastruktur, antas medföra.

Framkommer det under planarbetets gång att ytterligare kompletteringar eller andra allmänna anläggningar är nödvändiga behöver kostnaden för dessa utredas vidare och föras in i kommunens budgetarbete. Exempel på eventuella åtgärder som kan föranleda kostnader för kommunen är en eventuell ny gångkoppling till Hägernäs spårstation på andra sida E18 som

en följd av ökade antal gående och cyklisterna och för att säkerställa goda förutsättningar att nå planområdet till fots, med cykel samt med buss kan bli aktuella.

5.3 Behov av fastighetsbildning

Fastighetsregleringsföretag genomförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från berörda fastighetsägare då detaljplanen vunnit laga kraft. Huvudregeln är att den som tillträder mark skall stå för fastighetsbildningskostnaderna, i de fall flera fastighetsregleringar genomförs inom ramen för en och samma förrättning, betalas förrättningskostnaderna av berörda exploatörer.

6. Genomförande

Ett ramavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägarna. Ramavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna under detaljplanearbetet. Bolagen planerar att uppföra lägenheter i flerbostadshus med lokaler i bottenvåningar. Flerbostadshusen föreslås uppföras i kvartersstruktur. Bolagen ska tillse att det inom området uppförs lokal för förskola för ca 100 barn integrerad i bostadsbebyggelsen.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan parterna innan detaljplanen kan föras upp för antagande av kommunfullmäktige. I exploateringsavtalet regleras i detalj ansvars- och kostnadsfördelning mellan Kommunen och Bolagen för genomförandet av exploateringen/detaljplanen. Det innehåller även krav och mål för hur utbyggnaden av området ska genomföras. Det kan gälla utförande av bebyggelse och anläggningar, riktlinjer för samordning mellan olika aktörer, byggetablering och hur allmänna anläggningar som erfordras för och/eller berörs av exploateringen skall utföras

När mark ska överföras mellan Kommunen och Bolaget ska överenskommelse om fastighetsreglering och ersättningar regleras i exploateringsavtalet.

7. Projekttyp, projektkategori och projektportfölj

Projektet klassas som Stadsbyggnadsprojekt och innehåller planeringsfas enligt PBL – detaljplan och efterföljande utbyggnadsfas. Projektet Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. tillhör kategorin Projekt och ligger i projektportföljen av Styrgruppen för normala stadsbyggnadsprojekt.