

STADSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och bygglovsavdelningen  
Planenheten  
Robert Nilsson

## **Start PM för Ullna park (Ullnabacken)**

### **Sammanfattning av uppdraget**

Stadsbyggnadskontoret har i enlighet med tidplan fastställt av utskottet för stadsbyggnad under slutet av 2015 inlett förberedelser för uppstart av arbete med detaljplan för Ullna park (Ullnabacken). Huvudsakligt syfte med detaljplanen är att möjliggöra etablering för en rekreationsanläggning som kan nyttjas året om. Planen ska också pröva möjligheten för en bostadsetablering om cirka 200-400 bostäder. Information om inriktning för arbetet med detaljplan liksom efterfrågad effekt förs upp till stadsbyggnadsnämnden för avstämning.

### **Bakgrund**

Täby kommun är i full gång med att utveckla stadsdelen Arninge-Ullna, som fram till nu mestadels fungerat som ett handels- och verksamhetsområde. Under sommaren och hösten 2015 flyttade de första boende in i den nya stadsdelen Ullna strand. Dessa kvarter omfattar cirka 250 bostäder av totalt 600 i den etappen. I Hägerneholm söder om Ullna strand pågår utbyggnad av allmänna anläggningar och under sommaren 2016 sker tillträde till den första av två etapper om totalt cirka 1100 bostäder, skola, idrottshall och en ny stadspark. Stadsdelen beräknas stå färdig i början av 2020-talet.

Arninge handelsområde utvecklas och ett nytt resecentrum byggs med en ny station på Roslagbanan och hållplatser för regionala och lokala bussar liksom möjlighet till infartsparkering. Platsen förväntas bli ett nav för kollektivtrafiken i Stockholms nordöstra del och ett ledande regionalt center för handel.

Planområdet Ullna park (Ullnabacken) gränsar till Ullnasjön och som ska utvecklas till ett rekreations- och bostadsområde.

I planområdets västra del är avsikten att uppföra bostäder, för att möta upp planlagda men ännu ej bebyggda bostadskvarter inom detaljplan för Ullna strand (Kanalkvarteren).

Idag pågår sluttäckning av en tidigare deponi och verksamheten kommer under de kommande 4-5 åren att succesivt att avvecklas. En avslutningsplan prövas nu av länsstyrelsen och förväntas vara antagen under 2016. Resultatet av en laga kraftvunnen avslutningsplan avgör hur hög backen kan bli och därmed hur lång tid tippverksamhet och avslutningsåtgärder kan pågå. Den stora backen har under framför allt 1970- och 80-talet använts som skidbacke. Förutsättningarna kan i framtiden förbättras genom en höjning och då kan backen nyttjas året om av olika aktiviteter, såsom utförsåkning, längdåkning, cykling, skärmflyg m.m. Även Ullnasjön skulle kunna tillgängliggöras för olika aktiviteter.



*Illustrationsbild över Arninge-Ullna och markerat planområde*

Söder om Ullnabacken finns ett mindre fjärrvärmeverk som försörjer delar av Täby. Nu pågår en modernisering och utbyggnad av denna tillfälliga anläggning till en permanent lösning. Anläggningen kommer inte ingå i detta planarbete, men de risker och konsekvenser som verksamheten medför kommer att beaktas i kommande planarbete.

### **Syfte och mål**

Syftet med detaljplanen är att kunna skapa förutsättningar för ett välbesökt rekreationsområde med inriktning mot ett aktivt friluftsliv samt pröva möjligheten till att uppföra cirka 200-400 bostäder. I samband med planläggning måste kapacitet gällande förskola inom eller utanför planområdet säkerställas.

Detaljplanen utgör en del i en stor planerings- och utbyggnadskedja i Arninge-Ullna med målsättningen att genom en stadig bemanning i en projektorganisation kunna upprätta detaljplaner i en takt som möjliggör utbyggnad av 200- 250 bostäder per år. En planeringsbuffert som säkerställer inflyttning med cirka 150 bostäder per år efter utbyggnad av allmänna anläggningar. För Ullna park motsvarar det i nuläget en efterfrågad effekt om:

#### *Effektmål*

1. Möjlighet till att uppföra cirka 200-400 bostäder.
2. Möjligt tillträde för privat aktör för rekreationsanläggning, vid tidpunkt då nuvarande arrendator frånträder.
3. Kostnader för utveckling av bostadsbyggrätter finansieras genom avgifter från fastighetsägaren. Utgångspunkten är att kostnader för utveckling av rekreationsområdet finansieras genom avgifter från intressenten.
4. Rekreationsanläggningen ska locka besökare från hela Storstockholm och framför allt nordostregionen.

*Projektmål*

1. Ta fram erforderliga kalkyler och säkerställa finansiering.
2. Säkerställa erforderliga avtal för planläggning och genomförande av detaljplanen.
3. Genomföra markanvisning för rekreationsanläggning.
4. Genomföra markanvisning för bostäder.
5. Säkerställa en antagen detaljplan.
6. Till planen foga ett kvalitetsprogram.
7. Ta fram en genomförandestrategi och säkerställa hantering av en uppdaterad start-PM inför genomförande av detaljplanen.
8. Säkerställa utbyggnad av erforderliga allmänna anläggningar.

**Planområdenas avgränsning**

Det aktuella planområdet utgörs av cirka 56 hektar mark och vattenområde. Området ingår i del av fastigheten Arninge 4:1 och ägs av Täby Fastighets AB (TFAB).

Ullnavägen avgränsar planområdesgräns i söder. Det befintliga fjärrvärmeverket utesluts ur planområdet (Arninge 4:20) I väster gränsar området till Ullna strands Kanalkvarter. I öster föreslås fastighetsgränsen till Arninge 5:1 utgöra planområdesgräns. Delar av Ullnasjön i norr ingår i planområdet.

Planområdets exakta avgränsning kommer att preciseras i samråds-skedet.



Planområdet med tänkt avgränsning

## Bakgrund och förutsättningar

### Översiktlig planering

I Täby kommuns översiktsplan - *Det nya Täby 2010-2030* pekas Arninge-Ullna området ut som en funktionsintegrerad stadsdel med en blandning av handel, verksamheter, bostäder och rekreation.

För området finns också en framtagna fördjupad översiktsplan, *Arninge Ullna, 2009*. Målsättningen med planen var att skapa förutsättning för en tät levande stadsdel. Där de olika områdena planerades att bindas samman och integreras med varandra.

Då dokumentet togs fram, fanns planer på att uppföra en större rekreation- och evenemangsanläggning som bl.a. skulle innehålla en inomhusbacke, äventyrsbad, hotell m.m. Dessa planer avstannade, då den förväntade exploitören valde att stiga av projektet.

I skriften presenteras också ett bostadsbestånd om 3000 lägenheter, varav 1000 lägenheter var tänkta i området kring Ullnabacken.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-11-10 § 142 om att omvandla Ullnabacken till en attraktiv plats för rekreation och friluftsliv. En målsättning är att skapa ett område som kan nyttjas hela året om. De funktioner som tidigare diskuterats har bl.a. varit alpin skidåkning, längskidor, skridskor, mountainbike, höghöjdbanor, rodel och övriga aktiviteter knuta till Ullnasjön.

Förslaget med att utveckla Ullnabacken med rekreation och friluftsliv samt pröva möjligheten till att uppföra fler bostäder, har således stöd i de tidigare framtagna vägledande dokument.

#### *Detaljplaner*

Stora delar av planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagt. Den angränsade fastigheten Arninge 4:20, där fjärrvärmeanläggningen bedrivs har stöd i gällande plan, D155. Inom denna plan medges även industriell verksamhet samt naturmark.

Arbetet med ny detaljplan för Ullna park (Ullnabacken) omfattar inte fjärrvärmeanläggningen och naturmarken, men inkluderar industritomten i planarbetet.

#### ***Platsens förutsättningar***

##### *Ullnabacken*

Planområdet har under 50-60 år fungerat som en deponiverksamhet. Det är främst rena schaktmassor som har deponerats på tippen, då i form av inerta massor (*massor som inte förändras i någon form, fysikaliskt, kemiskt eller biologiskt, exempelvis jord*). Det har även förekommit deponering av rivningsvirke, järnskrot, stubbar samt mindre lämpliga fraktioner som däck och vitvaror. Dessa fraktioner har övertäckts med jordmassor.

Sammanlagt har cirka 3 miljoner kubik massor tippats på platsen. Detta har resulterat i en högrest backe på + 95 meter ovan kommunens nollplan. Det pågår för närvarande en prövning av att höja backen upp till + 115 m ö h. Nuvarande arrendator har ansvar att sluttäcka deponin under de närmsta åren och en option på ett längre arrende om backen kan höjas.



*Flygfoto på backen från den norra sidan (bild från 2015)*

### *Fjärrvärme*

Vid Ullnabackens södra släntfot finns ett mindre befintligt fjärrvärmeverk som förser centrala delar av Täby med fjärrvärme, se *kartbild sida 4*. Anläggningen byggdes upp 2012 som en tillfällig mobil lösning, för att senare kunna ersättas av en större permanent anläggning. Anläggningens utgör en s.k. spetslastanläggning och fungerar som en reservanläggning då behovet finns, exempelvis under kalla vinterdagar.

Kommunen har påbörjat arbetet med att utveckla fjärrvärmenätet. Beslut är även fattat att behålla samt utveckla den befintliga anläggningen i Arninge. Den nya fjärrvärmeanläggningen ska också utgöra en s.k. ”spetslastanläggning” och främst användas när baslastanläggningen inte räcker till i kapacitet. Den nya anläggningen beräknas kunna tas i bruk under sommaren 2016.

### *Fornlämningar*

I Arninge förekommer en rik fornlämningsmiljö, med spår tillbaka mot yngre järnåldern. Inom det aktuella planområdet förekommer minst två kända fornlämningar inom planområdets sydvästra del. En fornlämning (RAÄ 65:1) utgörs av ett gravfält med ett flertal runda stensättningar. Den

andra fornlämningen (RAÄ 371:1) består av boplats med olika byggnadsgrunder.

Kommunen har i ett tidigt skede inlett dialog med Länsstyrelsen som ska påbörja en förundersökning av de kända fornlämningarna. Fornlämningarnas omfattning och egenskaper får avgöra vad som blir möjligt att genomföra på platsen.

#### *Vägar*

Planområdet angörs från Ullnavägen samt från Slalomvägen. I det angränsade bostadsområdet Ullna strands Skogs- och Kanalkvarter, planeras en ny väg ansluta till den befintliga Slalomvägen. Gång- och cykelvägar med mycket god kapacitet finns utbyggda utmed Ullnavägen.

#### *Växt- och djurliv*

De delar av planområdet som inte utgörs av deponiverksamhet är i stort täckt med en blandad vegetation. Ett parti med grövre äldre tallar finns nordväst om fjärrvärmeanläggningen. Deponin har enligt avslutningsplan krav på grässådd och buskvegetation. Träd är inte tillåtna då de kan penetrera tätskiktet.

Delar av strandzonen kring Ullnasjön har sedan tidigare inventerats. I rapporten beskrivs området som rik på grövre al annan sumpskog, som har ett kommunalt naturvärde.

En kompletterande naturinventering kommer att genomföras som täcker hela planområdet.

#### *Teknisk infrastruktur*

Det kommunala VA-nätet är väl utbyggt i Arninge-Ullna. Ledningar finns nedgrävda i den förbipasserande Ullnavägen. I det kommande planarbetet ses kapacitet och standard på ledningarna över.

Ullnabacken utgör en vattendelare för dagvattnet. Avrinningsvatten från den norra sidan av höjden, avleds ned mot Ullnasjön. Vatten från den södra sidan rinner ned mot verksamhetsområdet och sedan mot Värtan. Efter sluttäckning kommer ytvatten från backen att vara rent, i avvaktan på det finns temporära dammar som samlar upp vattnet innan det släpps till



Ullnasjön. Ett kontrollprogram för grundvatten omfattar hela området runt deponin och kommer att fortgå under överskådlig framtid.

#### *EI*

Genom området passerar en 70 kV luftburen kraftledning. Ledningens sträckning går utmed deponins östra och södra del. Stora delar av ledningens draging som finns inom planområdet, planeras att markförläggas. Vattenfall Eldistribution hade erhållit koncession för detta sedan tidigare men koncessionen upphävdes med anledning av en ändring i ellagen. Under 2016 kommer Vattenfall att ansöka om ny koncession efter samråd med kommunen. Nuvarande arrendator för tippverksamheten har åtaganden vad gäller nedgrävningen i det fall den kan genomföras under arrendeperioden.

Elkapaciteten för hela Ullna-Arninge håller på att ses över. Det finns behov av att säkerställa för mer kapacitet. Detaljplanen ska se till att säkerställa elförsörjningen ur ett långsiktigt perspektiv.

#### *Risker och störningar*

Då Ullnabacken är en uppbyggd volym, är frågan om ras och skred en relevant fråga att beakta. Ett skred har förekommit på den norra delen av deponin. I samband med detta ras vidtogs stabilitetshöjande åtgärder. I arbetet med att avsluta deponiverksamheten kommer dessa frågor beaktats för hela backen.

Deponiverksamheten som pågått under en längre period bedöms inte utgöra någon fara kopplat till människors hälsa och säkerhet. De fraktioner som tidigare tippats på platsen är väl inkapslade i backen.

Verksamhetsutövaren har en skydighet att säkerställa att inte något från deponin lakas ut till närliggande vattendrag.

Bostäder eller andra funktioner ska inte placeras närmare fjärrvärmeanläggningen än att de rekommenderade skyddsavstånden gällande buller, lukt och risk kan uppfyllas. Berorende på hur platsens förutsättningar, i form av bl.a. topografi, vegetation och vindriktning, kan det finnas motiv och möjligheter att pröva en avvikelse från det rekommenderade skyddsavståndet.

Markplanering i närheten av Ullnasjön ska beakta översvämningsrisken.

*Buller*

Då Arninge-Ullna till viss del utgörs av ett verksamhetsområde ska bullerfrågan beaktas. Ny planerad bostadsbebyggelse ska eftersträva att uppnå utsatta riktlinjer gällande buller.

Vid planering av rekreationsanläggning eller annan verksamhet, ska rekommenderade riktlinjer och krav efterföljas.

Rekreationsanläggningen ska planeras så att det befintliga bostadsbeståndet samt det tilltänkta inte störs beträffande buller och ljus. En bulleröversyn för Ullnavägen ska genomföras.

*Miljö*

Idag är Ullnasjön och Stora Värtan vattenförekomster som inte uppnår god ekologisk status. Särskild dagvattenhänsyn ska tas i områden som exploaras och kan påverka slutrecipienten.

Innan verksamhetsutövaren lämnar över området till markägaren, ska ett heltäckande lerlager förläggas över hela deponin. Detta lager kan bl.a. minimera urlakning av eventuella miljöfarliga ämnen till närliggande vattendrag. Vid uppförande av byggnader eller andra funktioner på backen, ska ske med försiktighet för att inte tränga igenom det heltäckande skyddslagret.

I samband med att detaljplanearbetet påbörjas kommer en behovsbedömning genomföras. Resultatet får ligga till grund för om detaljplanen kommer att utgöra en betydande miljöpåverkan eller inte.

*Service*

Arninge handelsområde består idag av en blandad externhandel, lättare industri, kontor och dagligvaruhandel. Området har de 15 senaste åren vuxit kraftigt och tillhör de större av sitt slag norr om Stockholm.



Skiss på deponins möjliga framtida användning

### Tidplan

#### Preliminär tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2016
Markanvisning	1:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	3:a kvartalet 2018
Laga kraft	4:e kvartalet 2018

### Arbetsätt och resurser

Detaljplanearbetet bedrivs som ett projekt inom stadsbyggnadskontoret.

Projektgruppen rapporterar upp till en styrgrupp när strategiska beslut behöver fattas. I övrigt hanteras ärendet på sedvanligt vis, att politiker fattar beslut om samråd, granskning och antagande.

Projektgruppen kommer att sammansättas utefter de behov som bedöms vara lämpliga.

*Följande resurser och förväntad arbetsinsats redovisas nedan.*

### Resursåtgång

Plan (inkl. projektledning)	1 350 timmar
Exploatering	450 timmar

Miljöplanering	300 timmar
Rekreation	150 timmar
Park	150 timmar
VA (inkl. dagvatten)	150 timmar
Trafikplanerare	75 timmar
Avfall	75 timmar

### *Avtal*

Täby Fastighets AB äger området idag och arrenderar ut mark för tippverksamheten till kommunen som i sin tur har avtalat ett arrende med ABT Bolagen. TFAB säljer mark för eventuella bostadskvarter genom en markanvisningsstävling.

Erforderliga avtal ska upprättas mellan TFAB, kommunen och andra intressenter för att tydliggöra ansvar och roller under planprocess och utbyggnad.

Det finns en avsiktsförklaring mellan Täby fjärrvärme AB (E.O.N m.fl.) och kommunen som tecknades i samband med köp av värmeverkstomten från kommunen. Där anges att Täby fjärrvärme AB ska utforma anläggningen så att störningar för omgivningen minimeras och möjligheter till bostadsetablering i området främjas.

### **Kommunikationsplan**

För att kommunen ska kunna nå ut med planens syfte och budskap till berörda fastighetsägare, verksamhetsutövare och andra intressenter ska en kommunikationsplan upprättas.

### **Avgränsningar**

Detaljplanen avgränsas genom sin planområdesgräns, *se avgränsning sida 4*. Det är enbart det som finns inom denna planavgränsning som regleras i detaljplanen.

Fjärrvärmearläggningen som ligger söder om Ullnabackens släntfot är inte inkluderad i planarbetet. Den anläggning som nu moderniseras förväntas täcka det behov av fjärrvärme som efterfrågas. Inom den gällande detaljplanen, D 155 finns fortsatt möjlighet till viss expansion.

**Beroende och samband med andra processer**

Verksamhetsutövaren som bedriver tippverksamheten har genom avtal en överenskommelse med markägaren och kommunen. Den dag avslutningsplanen vinner laga kraft, ska verksamhetsutövaren avlägsna sig från platsen inom avtalad tid. Det är från tidpunkten som avslutningsplanen vinner laga kraft som tiden för avvecklingen gäller. Då avslutningsplanen är omfattande, rör sig avvecklingstiden om flertalet år. Ingen annan part har tillgång till Ullnabacken enligt de avtal som finns upprättade. Det kan upprättas nya avtal mellan berörda parter gällande tidigare tillträde, så länge alla berörda parter är överens.

Verksamhetsutövaren som bedriver deponin, har tagit fram en avslutningsplan. I rapporten beskrivs hur deponin säkerställs för annan lämplig användning.

I den föreslagna avslutningsplanen presenteras en möjlighet till höjning upp till +115 meter. Skisser finns också framtagna som visar hur deponin kan nyttjas som skidbacke framöver.

Planarbetet kommer att påbörja planeringen utefter hur den föreslagna avslutningsplanen är presenterad.

Inom planområdet äger Vattenfall en luftledning som ska förflyttas. Det läge som förordas är dragning längs Ullnabackens norra släntfot, med anslutning i Slalomvägen. En sådan flytt av ledningen kräver i sin tur en ny upprättad nätkoncession och är en omfattande process. Det bedöms ta cirka ca 30 månader från upprättad ny koncession, tills det att den nya ledningen kan tas i drift.

De två kända fornlämningar (*RAÄ 65:1 och RAÄ 371:1*) som finns inom planområdets sydvästra del kommer att utredas mer noggrant under planarbetets inledande skede. Beroende på vad som konstateras och fastställs gällande dessa fornlämningar, kan utvecklingen av planområdet för denna del påverkas både ekonomiskt och i omfattning.

**Målgrupp för projektets resultat**

Projektet riktar sig mot en bred målgrupp, då med anledning av rekreationsanläggningen. Inom kommunens organisation berörs flera politiska nämnder samt flertalet olika enheter. Då Arninge -Ullna området utökas med bostäder kommer framtida boenden kunna ta del av projektets resultat. Det gäller också allmänheten med intresse rekreationsanläggningens innehåll.

**Förutsättningar för att nå effektmålen**

För att kunna nå de utsatta effektmålen med projektet, bygger på att privata exploatörer kan knytas till både rekreationsanläggningen samt den tänkta bostadsdelen. Inom projektet kommer olika markanvisningar genomföras för att hitta lämpliga aktörer.

De förutsättningar som tas fram under planarbetets tidiga skede, kommer lägga en tydlig grund för de ekonomiska förutsättningarna för den fortsatta planläggningen. Planarbetet kommer också att tydliggöra fördelningen av de ekonomiska ramarna för utbyggnad av bostäder, rekreationsområdet samt allmänna platser och användningar.

**Projekttyp och kategori**

Stadsbyggnadsprojekt som omfattas av särskild projektmodell för stadsbyggnadskontoret. Projektet ingår som ett delprojekt i det stora projektet (programområdet) Arninge-Ullna.

**Prioritering** 2 Kostnad 1 Resultat 3 Tidpunkt**Budget och finansiering**

Framtagandet av en ny detaljplan bedöms kosta ca 3 miljoner kr och finansieras genom upprättat plankostandsavtal mellan kommun och exploatör (TFAB).

En ekonomisk bedömning av genomförandeskedet kommer att tas fram när den tänkta exploateringen är närmare studerad och klarlagd. Den ekonomiska bedömningen av genomförandeskedet omfattar kostnader för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar, markförläggning av kraftledning samt eventuell hantering av de kända fornlämningarna. Gatukostnadsersättning ska erläggas av Täby Fastighets AB, eventuella exploatörer samt i viss mån av kommunen.

### **Stadsbyggnadskontorets bedömning**

Kontoret bedömer att Ullnabacken och dess närområde har god potential för att utvecklas till ett fungerande rekreationsområde. När den pågående deponiverksamheten har avvecklats skapas förutsättningar för att befolka och berika platsen. Det finns stora förutsättningar för att kunna göra område kring Ullnabacken mera tillgänglig och attraktivt för boende i området samt en bred allmänhet.

Platsen ligger strategiskt bra till med goda kommunikationsmöjligheter.

I det kommande planarbetet ska följande frågor utredas:

- *Fornlämningarnas omfattning och egenskap*
- *Strandskyddshantering*
- *Ras och skred från backen*
- *Buller från Ullnavägen, samt från en eventuell rekreationsanläggning*
- *Parkeringsbehov för rekreationsanläggning samt bostäder*
- *Dagvattenhantering*
- *Utforma lämpliga bostäder*
- *Riskavstånd från värmeverk*
- *Nedgrävning av kraftledning*
- *Elförsörjning för planområdet*
- *Behovsbedömning och behovet av en miljökonsekvensbeskrivning*