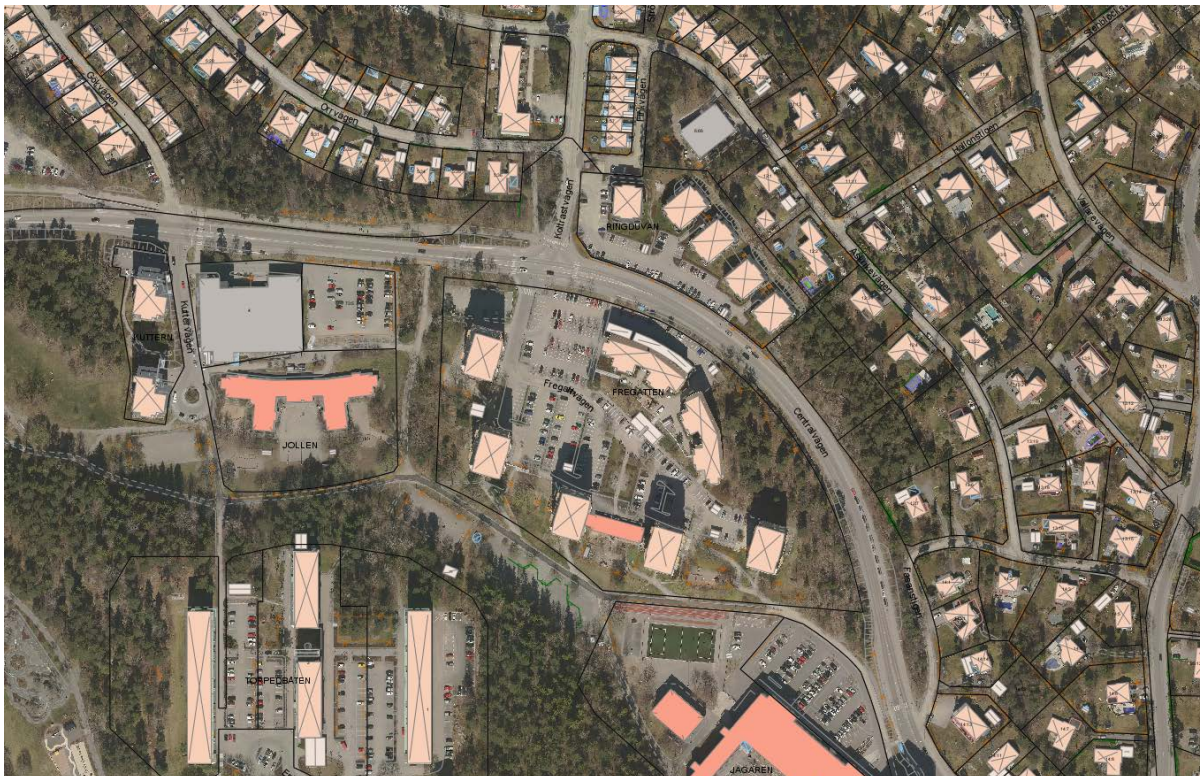


Jollen 4, Näsbypark 73:5 och Fregatten 7

START-PM



Projekt	Författare	Version	Dnr
Jollen 4 m.fl.	Styrgrupp för normala projekt	1.1	2013/197-20
Projekttyp	Godkänd av beställare	Senast ändrad	Sida
Normalt projekt	2018-08-21	2018-08-21	Sida 1 av 16

Versionshantering

Version	Datum	Förändring	Ändrad av
1.0	2018-04-17		Linus Fredriksson
1.1	2018-07-02	Byte av mall med rätt grafisk profil	Sofi Tillander

Innehåll

1. Projektbeskrivning.....	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Omfattning.....	5
1.3 Effektmål	6
1.4 Projektmål	7
1.5 Förutsättningar.....	8
1.6 Detaljplanförfarande	11
1.7 Beroenden.....	11
1.8 Avgränsningar	11
2. Särskilda utredningsbehov	11
3. Projektorganisation och resursåtgång.....	12
4. Tidplan.....	13
4.1 Beslutspunkter.....	13
5. Ekonomi.....	13
6. Intressenter i projektet	14
7. Risker	14
8. Genomförande	14
9. Projekttyp, projektkategori och projektportfölj.....	15
10. Prioritering.....	15

1. Projektbeskrivning

1.1 Bakgrund

Jollen 4 och Näsbypark 73:5 (Profi)

Ägaren till fastigheterna Jollen 4 och Näsbypark 73:5, Profi, inkom 2013-03-22 med begäran om planbesked för att ändra gällande plan, S74 från 1966 som medger kontor, träningshall och parkering, till flerbostadshus i 12 våningar med upp till 210 lägenheter och skollokalerna. Fastigheterna ligger utmed Centralvägen, norr om Näsbyparks centrum och har en sammanlagd areal om 6 603 kvm. Fastigheterna innehåller idag byggnader för huvudsakligen gymnastikhall och gymnasiesärskola, där Täby kommun är största hyresgäst. Närmsta granne i väster är två flerbostadshus i 13 våningar som detaljplanelades år 2009 och i öster ligger flerbostadshus i 11 våningar.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade 2013-09-13 Profi positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Jollen 4 och Näsbypark 73:5 i syfte att möjliggöra uppförande av flerbostadshus för bostadsändamål. Profi har senare justerat sitt bebyggelseförslag till att omfatta fler lägenheter samt träningshall.

Fregatten 7 (Akelius)

Ägaren till fastigheten Fregatten 7, Akelius, inkom 2016-10-20 med begäran om planbesked för att ändra gällande plan, D017 från 1989. Detta efter att de fått negativt planbesked för ett annat bebyggelseförslag. Gällande detaljplan D017 från 1989 föreskriver bostäder och parkering vilket fastigheten också är bebyggd med. Fastigheten har en relativt hög exploatering men den totala byggnadsarean är liten då stora delar utgörs av markparkering. Det nya förslaget innebär att parkeringen förläggs i parkeringsgarage och längs lokalgata. Då frigörs plats för kompletterande bebyggelse med en varierad boendeform såsom stadsvillor, parhus och flerbostadshus. Den nya planbeskedsansökan avser en utökad byggrätt för att möjliggöra ca 300 nya lägenheter på fastigheten. Den nya bebyggelsen blir ett komplement till befintlig bebyggelse, med nya tydliga rum mellan gammal och ny bebyggelse. Delar av bebyggelsen föreslås placeras vid Centralvägen för att bidra till en mer stadsmässig huvudgata. Bottenvåningarna mot Centralvägen föreslås inrymma lokaler och bostäder.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade 2017-02-20 Akelius positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Fregatten 7 i syfte att möjliggöra bostad och verksamhet som användning inom fastigheten. Samhällsutvecklingskontoret fick i uppdrag att överväga om planprocessen för Fregatten 7 ska samordnas med andra planprocesser i området. Som skäl angavs att behovet av bostäder är stort och att strategiska frågor avseende till exempel kollektivtrafik och gröna kilar redan berörs i bland annat processen avseende fördjupad översiktsplan för centrala stadskärnan.

Jollen 3 (Kommunens fastighet)

Under projektets uppstart har det flaggats för behov av utökning av förskoleplatser och grundskoleplatser. Kommunen har därför valt att inkludera fastigheten Jollen 3 i planarbetet för att möjliggöra att behovet kan tillgodoses.

Kommunens målsättning med fastigheten Jollen 3 är att pröva marken mot skolverksamhet och eventuellt utöka byggrätten för att möjliggöra en utveckling av skolverksamheten i området.

1.2 Omfattning

Projektgruppen fick i uppdrag att starta detaljplan för Jollen 4 och Näsbypark 73:5. Positivt planbesked har även medgivits för Fregatten 7. Projektgruppen har efter möte med politiken och strategiska avdelningen den 14 mars 2018 kommit fram till att utreda om en detaljplan ska tas fram för samtliga fastigheter. Kommunens lokalförsörjningsstrateg har även flaggat för behov av förskoleplatser, grundskoleplatser och en fullstor idrottshall inom Näsbypark. Därmed kommer projektet även att inkludera Jollen 3 (Norskolan) i detaljplaneområdet för att bekräfta skolverksamhet på fastigheten samt att möjliggöra en utveckling av skolverksamheten i Näsbypark.

Planområdet avgränsas till Jollen 4, Näsbypark 73:5 (Profi), Fregatten 7 (Akelius) och Jollen 3 (Täby kommun).



Figur 1: Fastigheterna Jollen 3, Jollen 4, Näsbypark 73:5, samt Fregatten 7

Del av kommunens fastighet Näsbypark 73:64 kommer även att inkluderas i detaljplanen främst för att säkerställa att gång- och cykelvägen som går på fastigheten blir trygg och säker.

Figur 2: Fastighet Näsbypark 73:64

1.3 Effektmål

Staten har sedan 2014 drivit förhandling med landsting/regioner och kommuner för att åstadkomma infrastruktursatsningar och möjliggöra nya bostäder. Under första halvåret 2017 har nordostkommunerna Täby, Vallentuna och Österåker träffat avtal med staten och Stockholms läns landsting om en förlängning av Roslagsbanan från Universitetet till Stockholm City via Odenplan. Täby kommun åtar sig att medfinansiera transportinfrastrukturinvesteringen med ca 900 mnkr och planera för 16 200 bostäder som ska vara inflyttningsklara fram till år 2035 i närheten till Roslagsbanans stationer inom kommunen. En del av kommunens åtagande kan uppfyllas genom planläggning av fler bostäder inom berört planområde.

Täby kommun jobbar aktivt med att uppdatera lokalförsörjningsplan samt att samordna befintlig stadsbyggnadsprocess med lokalförsörjningsprocess för effektivast möjliga styrning och uppföljning av investeringsprojekt. För att uppnå målet om ett effektivt lokalutnyttjande måste varje investeringsbeslut motiveras med en hög nyttjandegrad av såväl kommunala som privata verksamheter (Verksamhetsplan 2018 sid 30). I detta stadsbyggnadsprojekt finns möjligheter att se över behovet av förskolor, skolor och idrottshall i hela Näsbypark och delvis tillgodose detta behov inom planområdet. För att uppnå hög nyttjandegrad kommer planering ske för att möjliggöra samutnyttjande för kommunala och privata verksamheter i dessa lokaler.

Täbys stadsstruktur utvecklas genom att medge en hög täthet, särskilt i kollektivtrafiklägen, för att uppnå en effektiv markanvändning. En tilltalande stadsmiljö skapas, med god utformning och spännande arkitektur som gör Täby eftertraktat för besökare, företagare och boende

(Stockholm Nordost! En vision för tillväxt 2010-2040, sid 20). Genom att förtäta och skapa ett tydligt gaturum mot Centralvägen kan området få en tilltalande stadsmiljö.

Ett utvecklingsprogram för lokala stadsdelscentrum ska tas fram för Täby kyrkbycentrum, Skarpängs centrum, Gribbylunds centrum och Näsbyrarks centrum (Ur Alliansens politiska kapp 2014-2018). Detta projektområde ligger mycket nära Näsbyrarks centrum och kan ses som en del i den politiska viljan att utveckla lokala stadsdelscentrum.

En antagen detaljplan bidrar till att delar av verksamhetsplanens nämndmål för stadsbyggnadsnämnden 2018 uppfylls. "Täby erbjuder attraktiva bostäder", föreslagen utbyggnad bidrar till stadsbyggnadsnämndens mål om antagna detaljplaner med minst 750 lägenheter per år under 2015-2024.

Effektmål	Sätt x	Fyll i antal/procent
Täby erbjuder attraktiva bostäder	X	400-600 bostäder
Täby erbjuder möjligheter till attraktiva arbetsplatser	X	Ytterligare skolverksamhet och/eller ny förskola skapar arbetsplatser
Täbyborna uppskattar kommunens offentliga miljöer och service	X	Eventuella offentliga platser ska vara trygga och attraktiva

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

1.4 Projektmål

- Minst 400 nya bostäder ska möjliggöras genom detaljplan inom planområdet
- Projektet ska bygga attraktiva gång- och cykelkopplingar till kollektivtrafik, handel, natur och övriga målpunkter
- Gestaltning av bottenvåningar längs huvudstråk ska utformas så att trygghet uppnås
- Utveckla offentlig service genom förskola, skola och idrottslokaler
- Detaljplanen ska hålla så pass hög kvalitet att minst 85 % håller vid en eventuell överprövning
- Minst 30 nya arbetsplatser ska tillkomma i området
- Minska andelen markparkering

2. Förutsättningar

2.1 Regionala och kommunala riktlinjer

Översiktsplan

I översiktsplanen är fastigheternas markanvändning utpekade som ett befintligt utbyggt bostadsområde/område för skola. Täby kommuns översiktsplan, antagen 2009, aktualiserad 2014 och 2018, omnämner inte Näsbypark i kommande utveckling. Planförslaget har därav inget stöd i gällande översiktsplan. 2018-06-18 fattade kommunfullmäktige beslut om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att påbörja arbetet med en ny översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för centrala Täby utreds ett kommunikationsstråk från Näsbypark upp mot Roslags Näsby och vidare västerut. Fastigheterna ligger utanför programområdet för den fördjupade översiktsplanen men kommunikationsstråket föreslås placeras längs Centralvägen, vilket kan påverka byggnadernas placering.

Kommunens centrumutveckling

2014 fick samhällsutvecklingskontoret i uppgift att ta fram ett utvecklingsprogram/strukturplan för fyra stadsdelscentrum i kommunen. Näsbypark är ett av de utpekade stadsdelscentrumen och beräknades påbörjas 2019. Detta planförslag förgår utvecklingsprogrammet som kommer löpa parallellt med planarbetet. Utvecklingsprogrammet kan komma att påverka planeringen inom planområdet.

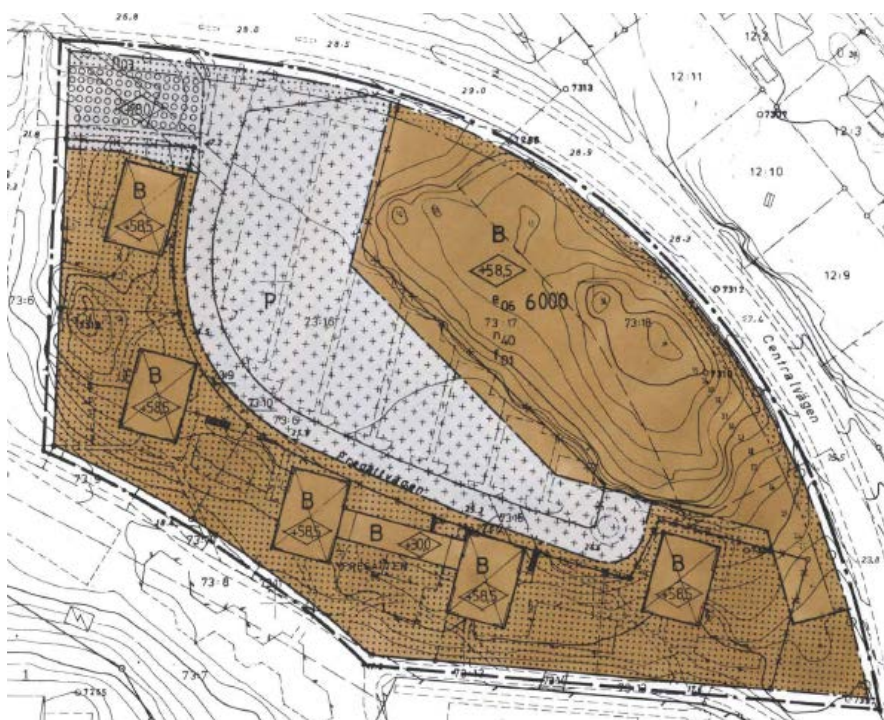
Gällande detaljplaner

Jollen 3 och 4 samt Näsbypark 73:5 omfattas av detaljplan S74, antagen 1967-04-26. Planen medger för fastigheten Jollen 4 kontor och träningshall med byggnadshöjd på 23,8-41,3 meter. Jollen 4 omfattas även av tomtindelningsbestämmelser, antagen 1968-06-11. För Näsbypark 73:5 medges garage- och parkeringsändamål samt mark för överbyggd gård och annan terrassbyggnad. Fastigheten Jollen 3 har markanvändning allmänt ändamål och tillåter en byggnadshöjd på 23,8 meter samt prickmark, mark som inte får bebyggas.



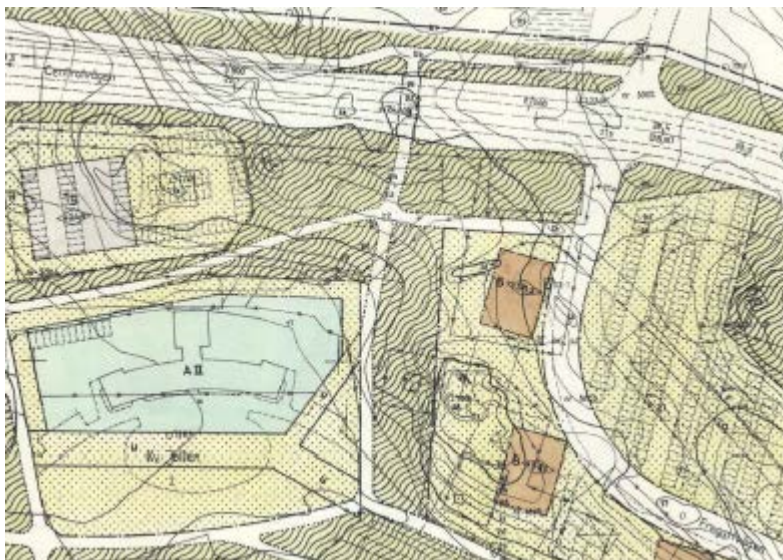
Figur 3: Urklipp från detaljplan S74

Fregatten 7 omfattas av detaljplan D017, antagen 1989-05-03. Planen medger på fastighetens sydvästra del bostäder i form av punkthus med byggnadshöjd 58,5 meter. På fastighetens nordöstra del regleras inte bebyggelsen till att uppföras i punkthus, byggnadshöjden är även här 58,5 meter samt nyttjandegrad till 6 000 m². I mitten av fastigheten med start från Centralvägen regleras marken till parkering och får endast bebyggas med garage. Fastighetens nordvästra hörn regleras av ringmark, marken får byggas över med körbart bjälklag.



Figur 4: Urklipp från detaljplan D017

Den del av kommunens fastighet Näsbypark 73:64 som berörs av projektet omfattas av detaljplan S49, antagen 1960-12-05, och anger området som allmän plats (park och GC-väg).



Figur 5: Urklipp från detaljplan S49

2.2 Teknisk infrastruktur

Fastigheterna förses med kommunalt VA samt fjärrvärme. Kommunens dagvattenpolicy ska efterföljas.

2.3 Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 250 meter från Roslagsbanans slutstation, Näsbyarks station. Under rusningstid går tågen med 20 minuters trafik och resterande tid går tågen med 30 minuters trafik. Det tar cirka 18 minuter in till Stockholm Östra.

Längs med planområdet på Centralvägen, hållplats Koltrastvägen, går bussar till Danderyd, Täby centrum och Hägernäs.

Biltrafik

Infart till Jollen 3-4 och Näsbypark 73:5 sker via den kommunala vägen Kuttervägen. Infart till Fregatten 7 sker från den kommunala vägen Centralvägen. Inom fastigheterna finns vägar på kvartersmark.

Gång och cykel

Gång- och cykelväg går längs med hela Centralvägen öster ut till Näsbypark centrum samt väster ut till Täby centrum. Det löper även ett gång- och cykelstråk kring resterande del av planområdet samt igenom planområdet genom fastigheten Näsbypark 73:64.

Parkering

Idag regleras och nyttjas Näsbypark 73:5 som markparkering. Stora ytor på Fregatten 7 regleras och nyttjas som markparkering.

Enligt kommunens parkeringsstrategi, antagen 2013-12-10, ingår Näsbypark i Zon B.

2.4 Störningar

Planområdet utsätts för trafikbuller från Centralvägen.

2.5 Detaljplanförfarande

Med anledning av bristande riktlinjer från gällande översiktsplan bedöms planarbetet genomföras med utökat förfarande.

2.6 Beroenden

Inom projektet är det tre fastighetsägare varav en är kommunen. Ett fungerade samarbete mellan parterna är eftersträvansvärt för att projektet ska genomföras.

Kommunen är angelägen om att fortsatt kunna bedriva idrottsverksamhet inom Jollen 4 varför exploitören ska samverka med kommunen för att kunna ersätta befintlig träningshall.

2.7 Avgränsningar

Utvecklingen av Centralvägen kommer inte ingå i projektet. Kommunens åtagande att se över utvecklingen av stadsdelscentrumet Näsbypark kommer inte ingå inom ramen för detta projekt.

3. Särskilda utredningsbehov

- Buller
- Exploateringsgrad, utformning och gestaltning
- Gestaltningprogram
- Dagvattenhantering
- Parkeringsutredning
- Grön resplan
- Hantering av avfall
- Stråkstudie
- Trafik, in och utfarter från Centralvägen
- Solstudie

4. Projektorganisation och resursåtgång

Roll/funktion	Resurs/person	Tidsperiod (uppskattning)	Antal timmar (uppskattning)
Projektledare	Linus Fredriksson	Q4 2018 – Q3 2021	120
Planarkitekt	Sofi Tillander	Q4 2018 – Q3 2021	480
Exploateringsingenjör	Linus Fredriksson	Q4 2018 – Q3 2021	210
Miljöplanerare	Pernilla Morris	Q4 2018 – Q3 2021	145
Trafikplanerare	Ingela Frank	Q4 2018 – Q3 2021	110
Landskapsarkitekt	Sandra Hellström	Q4 2018 – Q3 2021	85
Bygglöshandläggare	Fredrik Holmér	Q4 2018 – Q3 2021	24
Avfallshandläggare	Ludvig de Verdier	Q4 2018 – Q1 2020	20
VA-ingenjör	Jonas Blom	Q4 2018 – Q3 2021	60
Drift	Katarina Thulin	Q4 2018 – Q1 2020	6
Administration	Anna Björneheim	Q4 2018 – Q3 2021	40
Karta/Cad-Samordning	Sofi Tillander	Q4 2018 – Q3 2021	160
Fastighetsavdelningen		Q4 2018 – Q3 2021	
Strategisk planerare	Linda Wiking	Q4 2018 – Q3 2021	145
Totalt			1605

5. Tidplan

Projektet beräknas löpa från Q4 2018 till och med Q3 2021. Start-PM förväntas godkännas av beställaren augusti 2018 vilket blir projektets startdatum. Detaljplaneprocessen preliminära tidplan har följande hållpunkter: samråd Q1 2020, granskning Q4 2020 och antagande Q3 2021. Efter antagen detaljplan påbörjas utbyggnadstiden, tidplanen för utbyggnad beror på den geografiska avgränsningen och exploateringsgraden.

5.1 Besluts punkter

Besluts punkterna som anges i samhällsutvecklingskontorets projektmodell är samma för alla projekt. En besluts punkt är ett avgörande beslut om att projekt får gå vidare till nästa fas. Besluts punkter 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*

Besluts punkterna är beställarens verktyg för att kontrollera och styra projektet. En besluts punkt är vanligtvis ett möte där uppnådda resultat granskas och projektets framtida öde avgörs.

6. Ekonomi

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

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

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 1605 timmar. Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd plantaxa. Plankostnadsavtal ska tecknats med respektive fastighetsägare och syftar till att fastställa parternas åtaganden samt eventuell fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättandet av detaljplan. Parterna bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande inklusive samtliga kostnader för grundkarta och fastighetsförteckning samt framtagande av eventuellt illustrationsmaterial.

6.2 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 ska tecknats med berörda fastighetsägare där fastighetsägarna åtar sig 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.

Del av kommunens fastighet Näsbypark 73:64 berörs av ny detaljplan och kan eventuellt komma att planläggas som kvartersmark. Marken kan genom fastighetsreglering överlätas för marknadsvärde då detaljplanen vunnit laga kraft, vilket skulle ge intäkter för kommunen.

En intäkt i form av medfinansieringsersättning kommer att tas ut för den bebyggelse som den antagna detaljplanen medger. Ersättningens storlek beräknas på den antagna detaljplanens tillåtna byggrätt. Ersättningen ska betalas när detaljplanen vunnit laga kraft.

7. Intressenter i projektet

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

Intressenter är alla som på något sätt påverkar eller påverkas av projektet. En intressentanalys har gjorts i syfte att identifiera projektets alla intressenter, förstå deras behov och intresse och bestämma hur de på bästa sätt ska bemötas. Analysen återfinns i bilaga 1.

8. Risker

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

Risker är händelser/arbetsmoment som negativt påverkar genomförandet av projektet. Det kan också vara händelser som påverkar projektresultatet när projektet är genomfört. En riskanalys har gjorts i syfte att identifiera vilka eventuella risker som kan uppstå i detaljplaneprocessen. Analysen återfinns i bilaga 2.

9. Genomförande

Ett ramavtal ska tecknas med exploatören där övergripande ansvarsfrågor och principer kring ekonomi och genomförandet kommer belysas. Dessa kommer sedan att förtydligas och bestämmas närmare i ett exploateringsavtal inför antagandet av detaljplanen.

Frågor som måste utredas vidare är om kopplingarna genom området ska vara allmän plats eller kvartersmark samt om dessa ska byggas av kommunen eller exploatören.

10. Projekttyp, projektkategori och projektportfölj

Projektet ska upprätta en detaljplan för Jollen 4 m.fl. vilket inrymmer inom Täby kommuns projekttyp Stadsbyggnadsprojekt - detaljplan med tillhörande planeringsfaser enligt PBL. Projektet hanteras av styrgrupp för normala projekt. Efter antagen detaljplan, besluts punkt 2B, lämnas genomförandet över till byggaktören.

11. Prioritering

Inom detta projekt kommer kvalité prioritera för att säkerställa en rättssäker detaljplan och en god utveckling av Näsbyapark samt en bra boendemiljö.

Bilagor

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Senast uppdaterad
Intresseanalys Jollen 4 m.fl.	Intresseanalys	2018-08-21
Risikanalys Jollen 4 m.fl.	Risikanalys	2018-08-21