

STADSBYGGNADSKONTORET  
Marie Broberg

Stadsbyggnadsnämnden 2015-06-16

## **Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna – startpromemoria**

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret fick i verksamhetsplanen för 2015 i uppdrag att påbörja arbete med en fördjupad översiktsplan för den sydvästra delen av den regionala stadskärnan Täby centrum – Arninge, *Täby stadskärna*. Syftet med den fördjupade översiktsplanen är att ändra inriktningen i översiktsplanen Det nya Täby 2030 till en inriktning som möjliggör för fler bostäder, verksamheter och servicefunktioner än vad översiktsplanen anger. Planen ska vara ett strategisk och användbart verktyg och underlag för hela kommunorganisationens verksamheter. Den fördjupade översiktsplanen ska skapa förutsättningar för en utveckling av Täby stadskärna med en blandning av bostäder, arbetsplatser, kommersiell och offentlig service, rekreation och kulturliv. Processen med att ta fram planen ska även skapa förutsättningar för deltagande, förståelse hos medborgare, marknadsaktörer och statliga och regionala organ samt möjliggöra långsiktighet, helhetssyn och samverkan i kommunens samhällsbyggande.

### **Förslag till beslut**

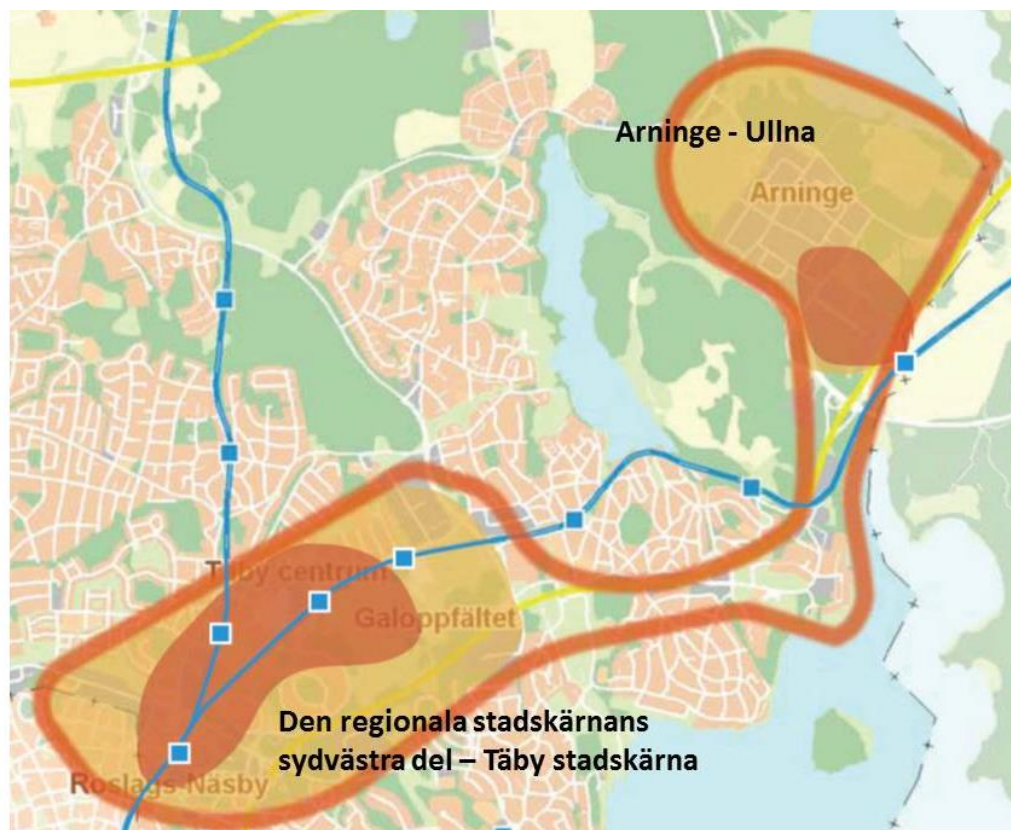
Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete för fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna påbörjas.

### **Ärendet**

#### Bakgrund

I samband med aktualitetsprövningen av Täby kommuns översiktsplan Det nya Täby 2010-2030 beslutade kommunfullmäktige 2014 att kommunens översiktsplan är aktuell och godkände underlaget för aktualitetsbedömningen. I bedömningen lyftes bland annat behovet av att ta fram en fördjupad översiktsplan för den sydvästra delen av den regionala stadskärnan. I verksamhetsplanen 2015 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för den sydvästra delen av den regionala stadskärnan Täby centrum – Arninge.

Täby centrum – Arninge är utpekat som regional stadskärna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUF 2010. För Arninge-Ullna finns en aktuell fördjupad översiktsplan, som är en del av kommunens översiktsplan. Utbyggnad och planering pågår i området i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Den sydvästra delen av den regionala stadskärnan, fortsättningsvis benämnd som Täby stadskärna, består till stor del av områden som är och framöver kommer att vara under stor omvandling.



(Källa: Handlingsplan Regionala stadskärnan Täby centrum – Arninge och egen bearbetning)

Översiktsplanen Det nya Täby 2010-2030 anger Täby centrum, Västra Roslags-Näsby, området vid Pentavägen och Täby park (galoppfältet) som större förändringsområden för blandad bebyggelse. Mer perifera områden och fastigheter, exempelvis Sågtorpfastigheterna och Stansen och Degeln, anges som större förändringsområde för huvudsakligen bostäder. Övriga områden inom Täby stadskärna saknar inriktning för förändring. Stadskärnan genomskärs av riksintresset Roslagsbanan som förgrenar sig i Västra Roslags-Näsby, samt ett flertal kommunala huvudgator och en regional huvudväg (E18). Översiktsplanen anger även ett framtida spår under mark genom området, befintliga och önskvärda grönstråk samt utvecklingsområden för grönstrukturen.

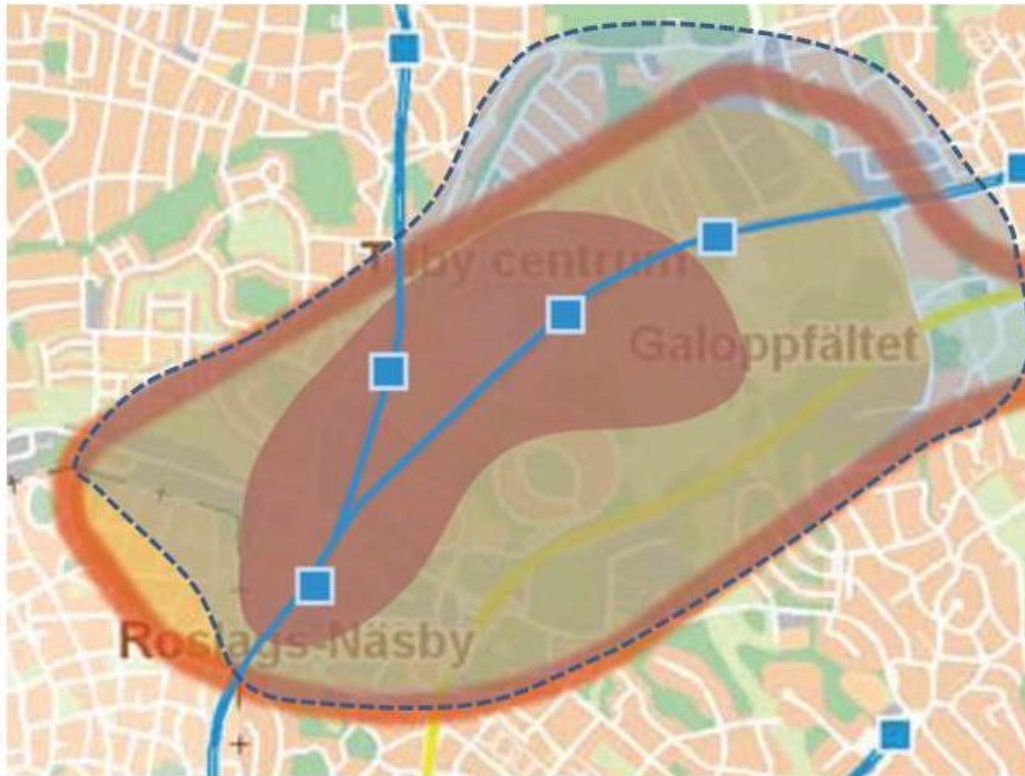
2012 godkände kommunfullmäktige en handlingsplan för hur arbetet med den regionala stads kärnan ska bedrivas, "Handlingsplan för den regionala stads kärnan Täby centrum – Arninge". Målbilden är att den regionala stads kärnans kärna (Täby centrum, Roslags-Näsby och Galoppfältet) är tätbebyggd utan barriärer och har en urban karaktär med blandande funktioner och god regional tillgänglighet.

Regeringen har utsett två förhandlingspersoner att leda förhandling om medfinansiering av olika infrastrukturprojekt - Sverigeförhandlingen. Fokus ligger bland annat på transportinfrastrukturprojekt som ska förbättra tillgängligheten och öka bostadsbyggandet i storstadsregionerna. Ett resultat av förhandlingen kan komma att påverka Täby stads kärna, både avseende ny transportinfrastruktur och bostadsbyggande. Förhandlingen ska vara klar 2017.

Inom Täby stads kärna pågår planering för mellan 9 000 och 10 000 bostäder och över 4 000 till 5 000 arbetsplatser, skolor, förskolor, vård- och omsorgsboende och andra servicefunktioner. En stadsanalys av förtätningspotential i stads kärnan (Spacescape och Täby kommun 2012) visar på möjligheter att bygga ytterligare ett stort antal bostäder. En tätare stads kärna kan bidra till ökat underlag för utvecklad service och effektiv användning av kommunikationer, samtidigt som bevarandevärda grönområden och andra miljöer kan sparas. Fler bostäder inom influensområden till spårbunden kollektivtrafik kan också öka incitamenten till en utveckling av transportinfrastrukturen i regionen. Inom området finns idag dessutom intresse från flera fastighetsägare och byggföretag att utveckla projekt och fastigheter, bland annat vid Täby sjukhus, Kemistvägen, Bergtorps verksamhetsområde och i anslutning till befintliga bostadsfastigheter.

#### Planområdet

Planområdets avgränsning utgörs i ett initialt skede ungefär av gränsen för den regionala stads kärnan enligt RUFSS och delar av områden strax utanför regionkärnan som studerats i samband med ovan nämnda stadsanalys. Planområdet utgörs därmed ungefär av områden kring Västra Roslags-Näsby - området kring Enhagsvägen – Stockholmsvägen – Bergtorpsvägen – Viggbyholms verksamhetsområde – Bergtorps verksamhetsområde – Nytorps verksamhetsområde – Roslags-Näsby trafikplats – Täbyporten (Sågtorp). Översyn och justering av planområdets avgränsning kommer att göras under processen. Den fördjupade översiktsplanens plankarta kommer att ha en definierad gräns.



(Källa: Handlingsplan Regionala stadskärnan Täby centrum – Arninge och egen bearbetning)

Området är ca 4 kvadratkilometer (400 ha) stort och består av områden med olika karaktär och funktion, med såväl småhus- som flerbostadshusområden från flera utbyggnadsepoker, parker, rekreationsområden, skolor, verksamhetsområden och idrottsytor. Här bor ca 12 000 personer. Majoriteten av arbetstillfällena i hela kommunen finns inom planområdet, över 9000 (dagbefolkning 2013). Området försörjs med spårbunden kollektivtrafik på Roslagsbanan, med de fyra stationerna Roslags-Näsby, Täby centrum, Tibble och Galoppfältet. I periferin finns även Viggbyholms station. Planering för dubbelspårsutbyggnad pågår.

Området kring Täby centrum och omgivande verksamhetsområden kan upplevas som svårorienterbart, med barriärer i form av spår och vägar, samt områden som upplevs som relativt "oplanerade" med lågt och ineffektivt markutnyttjande. Området kan också beskrivas som funktionsuppdelat, med avgränsade miljöer för bostäder, kommunala servicefunktioner och handel. Utbyggnaden av bostadskvarteren i Täby centrum är ett undantag, likaså planerna för Täby park och Västra Roslags-Näsby, där ambitionen är att skapa blandstad med arbetsplatser, bostäder och service integrerade i stadsmiljön.

### Syfte

En fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna syftar till att ändra inriktningen i översiktsplanen Det nya Täby 2030 till en inriktning som möjliggör för fler bostäder, verksamheter och servicefunktioner än vad översiktsplanen anger.

Ändringen berör hela planområdet, inklusive de större förändringsområdena Västra Roslags-Näsby, området kring Pentavägen, Täby centrum, Täby park, (Viggbyholm) och Sågtorp. Det inkluderar även områden som inte utgörs av förändringsområden enligt översiktsplanen. Pågående planarbeten och förstudier inom planområdet kommer att utgöra fasta förutsättningar i arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

### Mål

Det övergripande målet för den fördjupade översiktsplanen är en verksamhetsövergripande och långsiktig inriktning för markanvändning och samhällsbyggande i Täby stadskärna. Planen ska vara ett strategisk och användbart verktyg och underlag för hela kommunorganisationens verksamheter. Täby stadskärna ska kunna utvecklas i enlighet med det regionala utvecklingsarbetet och kommunens övergripande mål om medborgarfokus och hållbar tillväxt. Planarbetet ska genomsyras av deltagande och hållbarhet, och ligga i linje med kommunfullmäktiges mål om hållbarhet och utveckling av bostäder och arbetsplatser.

Den fördjupade översiktsplanen ska skapa förutsättningar för:

- "Ett gott stadsliv/stadsmässighet" vad gäller fysiska och rumsliga förutsättningar för en blandning av bostäder, arbetsplatser, kommersiell och offentlig service, rekreation och kulturliv.
- Deltagande, förståelse och förankring hos kommuninvånare, marknadsaktörer samt statliga och regionala organ, genom bred och djupgående dialog med olika målgrupper, samt genom kontinuerlig marknadsföring och information under arbetets gång.
- Långsiktighet, helhetssyn, samverkan och koordinering i kommunens samhällsbyggande, mellan olika funktioner inom kommunorganisationen; inom stadsbyggnadsområdet, planering och leverans av välfärdstjänster, trygghetsarbete, förebyggande arbete och kulturförsörjning.

### Inriktning

Inriktningen för planarbetet är att redogöra för hur Täby stadskärna kan utvecklas med attraktionsvärden i en ny och växande stadsmässig miljö som är långsiktigt hållbar.

Frågor som ska belysas är:

- Hur och var kan stadskärnans olika delar utvecklas vad gäller täthet, mångfald av bostäder, boendeformer, upplåtelseformer, verksamheter, service och kultur
- Samband i stadsbygden; kopplingar, stråk och målpunkter inom kärnan och ut mot andra kommun- och regiondelar.
- Utveckling av kollektivtrafik och infrastruktur
- Tillämpning av ekosystemtjänster i nya urbana miljöer
- Omvärldsförutsättningar och trender som påverkar samhällsbyggandet

Inom kommunen finns ett flertal policydokument, strategier, program och planer som ska införlivas i den fördjupade översiktsplanen. Exempel på dessa är Klimat- och energistrategi, Miljöplan, Täby kommuns grönplan med aktuella revideringar, Parkeringsstrategi, Dagvattenstrategi, Lokalförsörjningsprogram och Handlingsplan för regionala stadskärnan. Utpekade projekt i handlingsplanen kommer att vara ingående arbeten i framtagandet av den fördjupade översiktsplanen.

Den fördjupade översiktsplanen ska ta hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som har betydelse för en hållbar utveckling. Det berör exempelvis miljömålen och den regionala utvecklingsplanen. Nu pågår arbete med en ny regional utvecklingsplan, och det är viktigt att regionens och kommunens långsiktiga arbete följs åt. Den fördjupade översiktsplanen behöver också ligga i linje med utredningsarbetet för ny kapacitetsstark kollektivtrafik till Nordostsektorn; förlängning av Roslagsbanan till Arlanda och/eller till centrala Stockholm, samt tunnelbanedragning till Täby centrum och Arninge.

Inom kommunen pågår arbete med att ta fram en Trafikstrategi för hela kommunen. Analys och resultat därifrån kommer att användas i planen. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen ska också vägas tillsammans med Bostadsförsörjningsprogram och det fortsatta arbetet med Sverigeförhandlingen.

Parallellt med framtagande av den fördjupade översiktsplanen ska följande nya underlag tas fram som en del av planförslaget:

- *Stadsbyggnadskarakterer i stadsmiljö*, där en väl avvägd täthetsgrad ska analyseras vad gäller påverkan på bebyggelse, gaturum och offentliga miljöer
- *Ekosystemtjänster i stadskärnan*, med analys av vilka värden och vilken påverkan det har på ekologi, ekonomi och socialt liv
- *Hållbarhetskonsekvensbeskrivning*, inklusive miljökonsekvensbeskrivningen, med analys utifrån sociala, kulturella, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter.

En viktig beståndsdel i planprocessen är delaktighet, förankring och förståelse. Stor vikt kommer att läggas på en tidig medborgardialog och andra utåtriktade aktiviteter. Utveckling av dialog- och informationsarbetet kommer att ske under arbetets gång.

Planeringsperspektivet för den fördjupade översiktsplanen är initialt 2050. Ett 35-årsperspektiv gör det möjligt att genomföra planens intentioner vad gäller utbyggnad av nya urbana miljöer. Det ger även tid för eventuell utbyggnad av ny infrastruktur för kollektivtrafik.

#### Tidplan

Start-PM: kv 2 2015

Tidig dialog: kv 2-3 2016

Samråd: kv 3-4 2016

Utställning: kv 1 2017

Antagande: kv 2 2017

#### **Ekonomiska aspekter**

Kostnaderna för att ta fram planen uppskattas till ca 2 Mnkr över en tvåårsperiod. Resurser finns inom anslaget för översiktlig fysisk planering, fördelat på 0,8 Mnkr för 205 och 1,2 Mnkr för 2016. I det ingår inte kostnaderna för medborgardialog, information och andra utåtriktade aktiviteter som kommer att genomföras tillsammans med kommunledningskontoret.

Kostnader för planens genomförande behöver utredas i samband med framtagande av samrådsförslaget eller senare. Ekonomiska aspekter av utveckling i stadskärnan kommer att konsekvensbedömas i Hållbarhetskonskvensbeskrivningen.

#### **Överväganden**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en fördjupad översiktsplan behöver tas fram för att tydliggöra en långsiktig och hållbar inriktning för hur Täby stadskärna ska utvecklas som en regional stadskärna tillsammans med Arninge.

Lisbeth Sämå  
Tf stadsbyggnadschef

Per Lagheim  
Stadsarkitekt