Utvecklingspotential Täby stadskärna

20120813

SPACESCAPE

Medverkande

Stadsbyggnadskontoret Täby Kommun

Per Lagheim
Karin Gylling

Spacescape AB

Alexander Ståhle
Helena Lundin Kleberg

Fotografier

Framsida Dynagraph
s. 12-13 Siran Alexandrian
s 28-29 Mona Kilström
s. 29 Täby Kommun
s. 38-39 Mona Kilström
s. 54-55 Mona Kilström
s 40-49, 64-65 Eniro
s 65 (undre bild) Täby Kommun
övriga bilder Spacescape

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte **4**

Metod **6**

Läsanvisningar analysbilder **10**

Underlag & områdesavgränsning **11**

Nulägesanalyser **13**

Tillgång till gångnätet
Tillgång till park
Gångavstånd till grönområde
Gångavstånd till strand
Gångavstånd till kollektivtrafik
Kvartersform
Medelinkomst
Utbildningsnivå
Täthet
Kollektivtrafikunderlag
Grönyta per person
Befintlig infrastruktur
Obebyggd mark
Antal fastigheter
Skyddszoner

Scenarier **31**

Workshop
Strukturbilder
Exploateringstal

Konsekvensanalyser **38**

Tillgång till gångnätet
Täthet
Tillgång till park
Gångavstånd till grönområde
Grönyta per person
Kollektivtrafikunderlag
Sammanställning

Laboration Roslagsbanan **56**

Analys av betalningsvilja **58**

Bakgrund och syfte

I Täbys översiktsplan från 2009 står att Täby är beläget i en ständigt växande Storstockholmsregion, en funktionell region som numera går långt utanför länsgränsen.

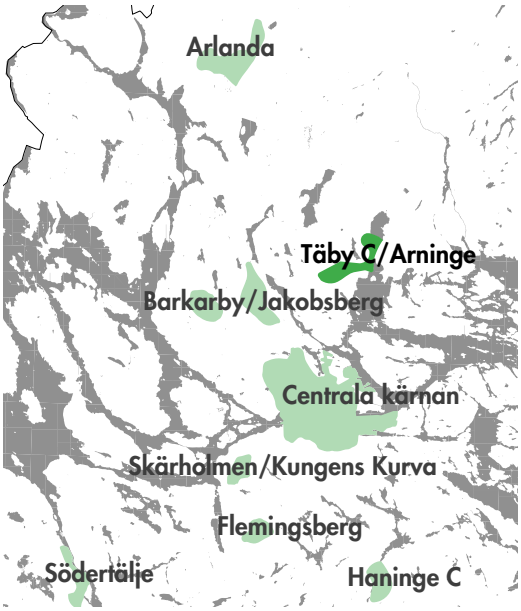
Regionens struktur har länge varit uppbyggd kring en central kärna, Stockholms city. Ansträngningen på de centrala delarna kommer att bli allt för hård och utträngningseffekterna för starka om inga alternativ ges. Regionplanekontoret har därför föreslagit en flerkärnig region, där Täby centrum-Arninge har utpekats som den regionala kärnan i nordostsektorn.

Under en lång period har befolkningstillväxten i Täby varit låg. Kommunen har nu antagit en handlingsplan för utveckling av den regionala stadskärnan. Kommunen formulerar fem utgångspunkter för detta. De är:

- Vi tar vårt ansvar för tillväxten i Stockholmsregionen
- Vi vill värna om den kommande ekonomin och välfärden
- Vi behöver bättre kommunikationer
- Vi vill fortsätta vara en attraktiv kommun för boende och näringsliv
- Vi vill vara med och bygga en hållbar region.

I kommunens översiktsplan finns en vision att Täbys befolkning fram till 2030 ska kunna växa med 20 000 nya invånare. Antalet arbetsplatser i kommunen ska kunna växa med lika många. För att så många nya invånare och arbetsplatser ska kunna rymmas krävs en tätare stadsbygd med en ökad grad av stadsmässighet. Utbyggnaden förutsätter förbättrad kollektivtrafik och att grönområden för rekreation och fritid sparas.

Spacescape har tillfrågats att göra en studie av stadsutvecklingspotentialen i Täby stadskärna som underlag till pågående planarbete i den regionala stadskärnan. Spacescape har arbetat med flera liknande analysprojekt för bland annat Regionplanekontoret och Stadsbyggnadskontoret i Stockholm, Sigtuna, Järfälla och Haninge kommun samt Malmö Stad. Spacescape har också tillsammans med Evidens arbetat fram en modell för att



Regionala stadskärnor enligt Stockholms regionplan

estimera bostadspriser, studien ”Värdering av stadskvaliteter” finansierades av Regionplanekontoret och Stockholms stadsledningskontor
Denna värderingsstudie används i denna utredning om utvecklingspotentialen hos Täby stadskärna.

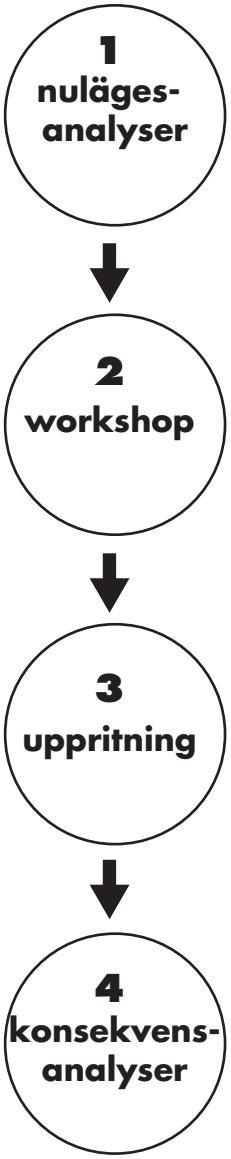
Spacescapes utredning har följande syften:

• Genomföra workshops och inspirationsseminarier om Täby stadskärna
• Utforma och illustrera två förtätningsscenarier för Täby stadskärna
• Analysera stadskvaliteter i de två scenarierna för Täby stadskärna
• Analysera betalningsviljan i de två scenarierna för Täby stadskärna
• Bidra med råd till framtida stadsutveckling för Täby stadskärna

Varje avsnitt i utredningen har genomförts i dialog med beställargruppen på kommunen.

Metod

Stadsstrukturen har analyserats med hjälp av en analysmodell som fångar de drivkrafter och begränsningar som en förtätningsprocess styrs av. Därefter har en workshop med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret genomförts med syfte att ta fram möjliga scenarier för stadskärnans framtid. Dessa har sedan tillsammans med nulägesanalyserna används för att ta fram två scenariestrukturer. Strukturerna har sedan analyserats för att kunna jämföra de stadsmiljöer som växer fram i de två scenarierna. Slutligen analyseras strukturerna utifrån den kommande bebyggelsens ekonomiska värde.



Studien genomförs i ett antal steg

1. NULÄGESANALYSER

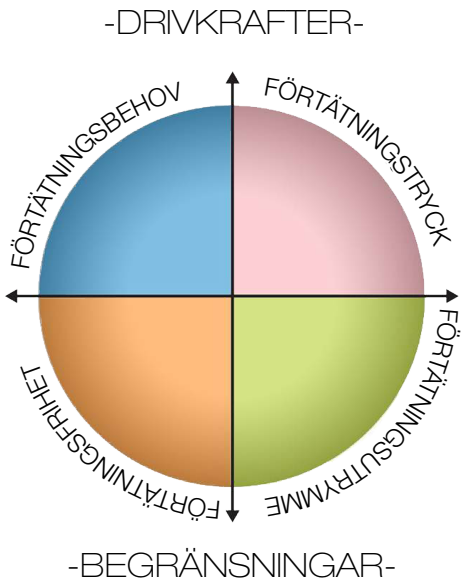
Analysmodell

De senaste decennierna har förtätning varit ett viktigt begrepp i stadsbyggnadsdiskussionen. Argumenten för förtätning har handlat om till exempel minskat transportbehov och mer effektivt markutnyttjande. Marknaden har också sett möjligheter att bygga mer på attraktiv, redan exploaterad mark. Samtidigt förekommer protester mot förtätningsplaner för att de till exempel minskar grönområden eller inte uppfyller kraven på en god närmiljö. Det finns alltså både faktorer som driver och faktorer som begränsar förtätningsprocessen.

Ett områdes förtätningspotential beror på en mängd sådana faktorer. Detta kan förenklat beskrivas med hjälp av den så kallade förtätningsrosen på s 7. Här har faktorerna som styr förtätning delats in i fyra undergrupper: förtätningstryck, förtätningsbehov, förtätningsfrihet och förtätningsutrymme.

Förtätningstryck och förtätningsbehov beskriver de faktorer som driver på en förtätningsprocess. Förtätningstryck handlar om marknadens önskan att bygga i attraktiva lägen. Förtätningsbehovet handlar om en politisk vilja att förtäta för att främja en hållbar stadsutveckling.

I bildens undre del finns de faktorer som begränsar förtätning. Förtätningsutrymme avser ”byggbarheten” vad



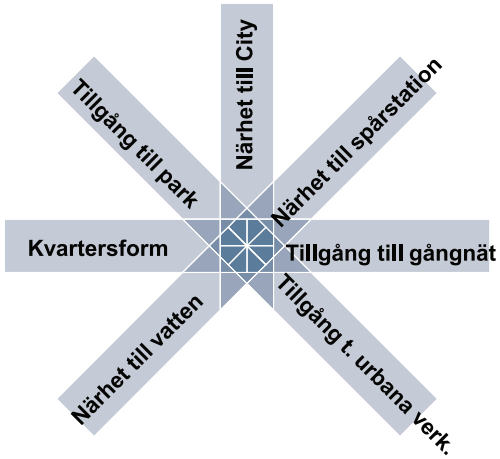
Förtätningsrosen
Analysmodellen beskriver grovt de drivkrafter och begränsningar som styr en förtätningsprocess

gäller till exempel marktillgångar. Förtätningsfriheten avser de juridiska och politiska begränsningar som till exempel skyddsområden. För att studera förtätningspotentialen i Täby stadskärna har en mängd analyser valts ut utifrån den här analysmodellen.

Betalningsvilja för stadskvalitet

Förtätningstrycket, alltså marknadens önskan att bygga i attraktiva lägen, hänger starkt samman med vilka lägeskvaliteter bostadsköpare är beredda att betala för. I studien ” Värdering av stadskvalitet” (Spacescape och Evidens för Regionplanekontoret, 2011) har åtta lägeskvaliter visat sig ha stor påverkan på priset på bostadsrätter i Stockholmsregionen. I analysmodellen utgör dessa lägesfaktorer merparten av analyserna som fångar förtätningstrycket. Lägesfaktorer som påverkar betalningsvilja är:

- Närhet till city
- Närhet till spårstation
- Tillgång till gång- och gatunätet
- Tillgång till urbana verksamheter
- Tillgång till park
- Närhet till vatten
- Kvartersform
- Socioekonomiskt index



Åtta lägesfaktorer har visat sig ha mycket stor påverkan på priset på bostadsrätter i Stockholmsregionen.

2. SCENARIEWORKSHOP

Utifrån nulägesanalyser och pågående planering skissade stadsbyggnadskontorets tjänstemän två scenarier för Täby stadskärnas utveckling. Scenarier används inom framtidsforskning som en metod för att förstå möjliga utvecklingar. Ett scenario är alltså inte ett förslag på hur framtiden bör se ut utan en bild av hur den skulle kunna se ut beroende på vilka drivkrafter som dominerar utvecklingen.
De två scenarierna är inspirerad av analysmodellens uppdelning i drivkrafter och begränsningar för förtätning. I ett pessimistiskt scenario ”Komplettera” dominerar begränsningarna för förtätning medan drivkrafterna dominerar i ett positivt scenario ”Förvandla”.

Scenario Komplettera – begränsningarna dominerar

När begränsningarna blir styrande i utvecklingen innebär det att stor hänsyn tas till inskränkningar i

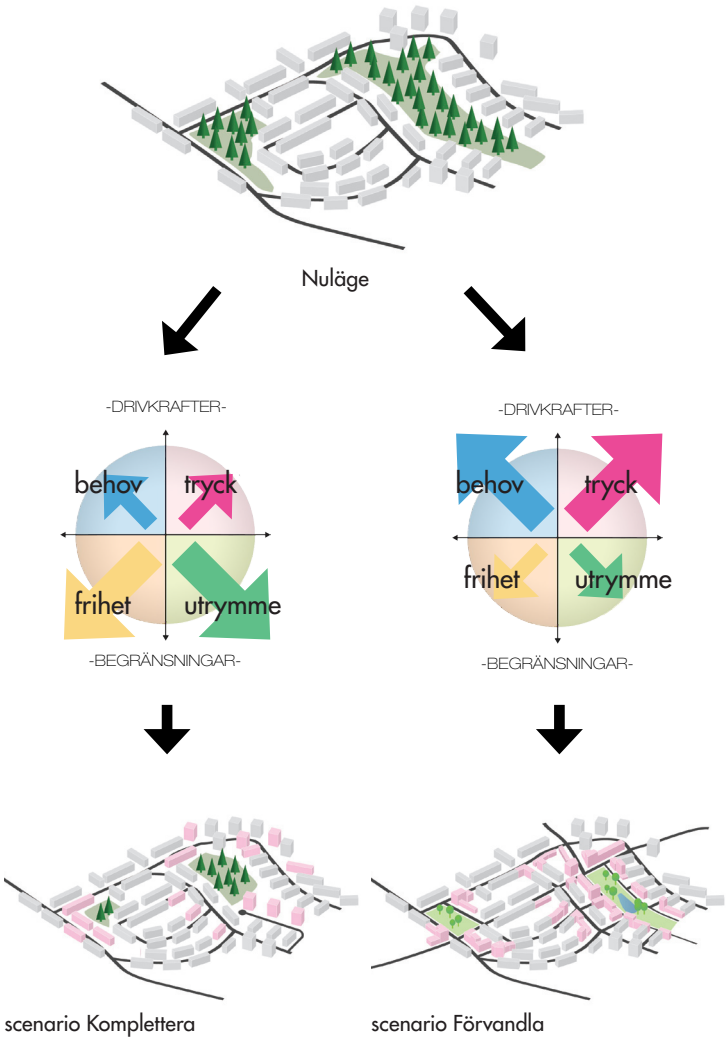
förtätningsfrihet och förtätningsutrymme. Den dominerande dialgen handlar om att minimera konflikter. Konkret handlar det om att man till exempel bygger vid befintliga gator istället för att anlägga nya eller att fastighetsgränser inte omförhandlas. Resultatet blir en förtätning genom att ”lägga till” bebyggelse som liknar den befintliga i lägen där konflikterna och kostnaderna är så små som möjligt. I studien kallas detta pessimistiska scenario för ”Komplettera”

Scenario Förvandla – drivkrafterna dominerar

Om istället drivkrafterna domineras tas stor hänsyn till marknaden och politikens vilja att förtäta. Istället för att minimera konflikter försöker man här maximera mervärden i form av ett väl sammankopplat gatunät, attraktiva parker eller närhet till kollektivtrafik. Konkret innebär det att man till exempel bygger nya gator som knyter ihop befintliga, att nya parker skapas för att erbjuda attraktiva boendemiljöer eller att exploateringen blir högre nära stationer och centrala platser för att öka

	SCENARIO KOMPLETTERA	SCENARIO FÖRVANDLA
Politisk agenda	"Business as usual"	"Sustainable development"
Scenariotyp	Prediktivt scenario	Strategiskt scenario
Planerings-ideologi	Minimera konflikter	Maximera mervärden
Förhandlings-situation	Svag dialog	God dialog
Samhälls-situation	Svag samhälls-utveckling	Stark samhälls-utveckling
Stadsbygg-nadsprincip	Bygga hus	Bygga stadsrum
Framtidssyn	Pessimistisk	Optimistisk
Utvecklings-potential	Många begränsningar	Många drivkrafter

Karaktärisering av de två scenarierna



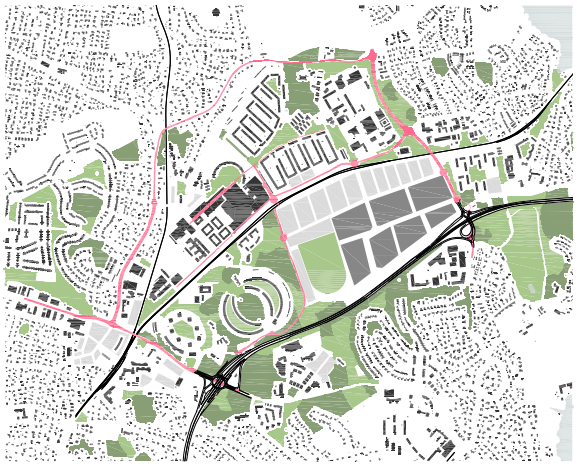
scenario Komplettera

scenario Förvandla

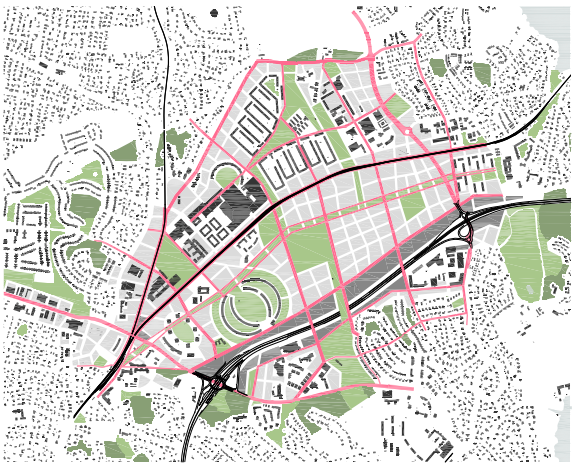
I scenario Komplettera dominerar begränsningarna medan drivkrafterna dominerar i scenario Förvandla. Resultatet blir två olika stadsmiljöer.

De fyra skisserna från workshopen, 2 grupper, 2 scenarier. Dessa presenteras mer noggrant i kapitlet Scenarieutveckling.

Scenario Komplettera



Scenario Förvandla



De två uppritade förtätningsscenarierna. Dessa presenteras mer nogrant i kapitlet Framtidsbilder.

serviceunderlaget. Resultatet blir här att en ny, förvandlad stadsmiljö växer fram med förtätningen. I studien kallas detta optimistiska scenario för ”Förvandla”

Workshopen

Under workshopen fick tjänstemän på stadsbyggnadskontoret skissa på dessa scenarier för Täby stadskärna, en optimistisk utveckling och en pessimistisk. På så vis kunde nulägesanalysernas bild av drivkrafter och begränsningar kombineras med tjänstemännens erfarenhet av planarbete i kommunen. Två gruppskisser för vardera scenario togs fram under workshopen. Dessa har sedan sammanfattats i en övergripande bild som tillsammans med nulägesanalyserna har utgjort grunden för uppritningen av de två scenariobilderna.

3. UPPRITNING

För vardera scenario har en strukturbild tagits fram som visar en gatu- och grönstruktur, tomter med exploateringstal samt lättillgängliga stråk. I strukturbilden finns också pågående planer med.

4. KONSEKVENSANALYSER

Konskevensanalyserna har genomförts i två steg. Först har stadskvaliteterna i de stadsstrukturer som respektive scenario resulterar i analyserats för att kunna jämföra vilken slags stad som skapas. Sedan har betalningsviljan för bostäder i de två scenarierna analyserats. Denna analys baseras på den tidigare nämnda studien av betalningsvilja för stadskvaliteter.

Exempel på Scenario Komplettera i Handens centrum

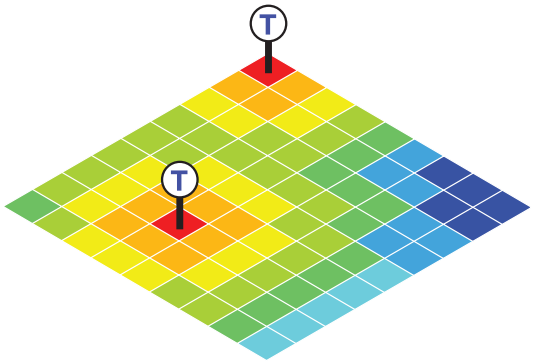
Exempel på Scenario Förvandla i Handens centrum

Läsanvisningar analysbilder

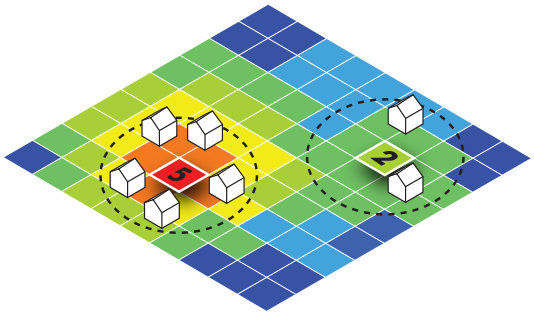
En stor mängd stadsanalyser har genomförts av Täby stadskärna. Många analyser baseras på tillgänglighet, det vill säga vad man når eller hur långt man har till olika målpunkter. Analyserna som beskriver avstånd eller tillgång till en viss attraktion, som park eller befolkning, bygger på så kallad Place Syntax metod. Detta är en metod som analyserar närhet till en viss attraktion utifrån dess läge i gångnätet.

Stråkanalyserna bygger på så kallad Space Syntax-analys, en metod där tillgängligheten till ett stråk mäts utifrån hur många riktiningsförändringar stråket har och hur väl sammankopplat det är med övriga stråk. Lättillgängliga stråk har visat sig vara stråk som ofta är välanvända och lättorienterade. Stråkanalyserna tar enbart hänsyn till stråk där man kan gå, antingen i blandtrafik eller på separerade gångvägar.

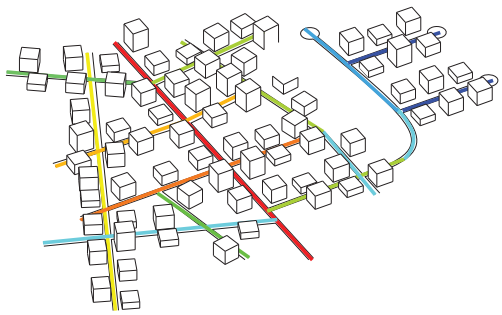
Merparten av analyserna är gjorda på ett raster på 50x50 meter där varje ruta får ett värde beroende på dess läge i förhållande till attraktionen.



Närhet till en viss attraktion, till exempel spårstation mäts som avstånd i gångnätet. Informationen läggs på ett rutnät.



Tillgång till en viss attraktion, till exempel bebyggelse mäts utifrån hur mycket bebyggelse man når inom ett visst avstånd i gångnätet.



Stråkanalysen visar stråkens tillgänglighet. Stråk som är lätta att nå från många andra stråk blir centrala och har hög tillgänglighet medan avskiljda stråk med få korsningar har låg tillgänglighet.

Underlag & områdesavgränsning

OMRÅDESAVGRÄNSNING

Den här studien behandlar de centrala delarna av den regionala kärnan Täby C-Arninge. För konsekvensanalyserna presenteras statistik för Galoppfältet separat för att fungera som underlag för kommunens utveckling av området. Områdesavgränsningen är beslutat i samråd med kommunens tjänstemän.

KARTDATA-UNDERLAG

Befolkning och fastigheter

Data om antal boende och arbetande och fastigheter kommer från SCB (Fastpak 2010 och PAR 2006)

Parker och grönytor

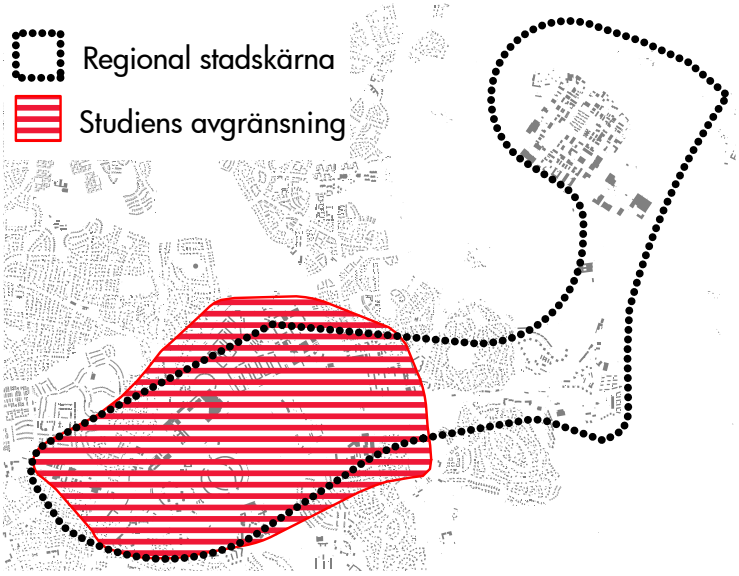
Underlag för parker och grönytor kommer från Regionplanekontorets gröntypologi som grovt kategoriserar grönytor i de regionala stadskärnorna. Underlag för grönytor utanför den regionala stadskärnan kommer från Täby kommun.

Kartunderlag

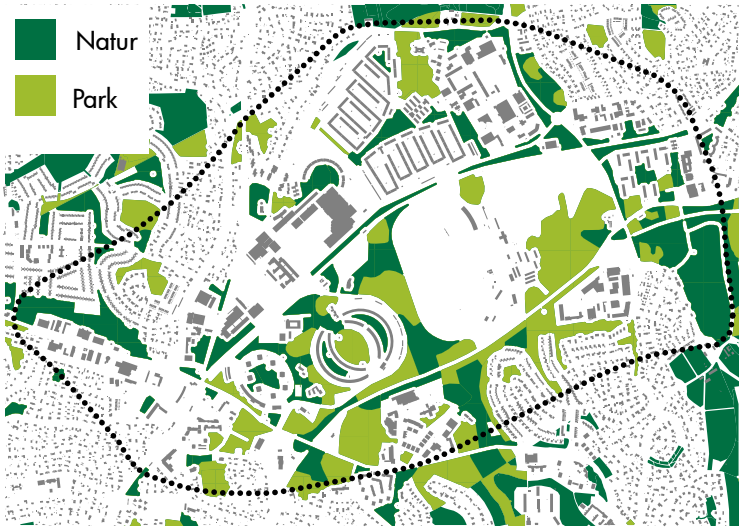
Kartunderlag kommer från Lantmäteriets fastighetskarta samt baskarta från Täby Kommun.

Pågående planer

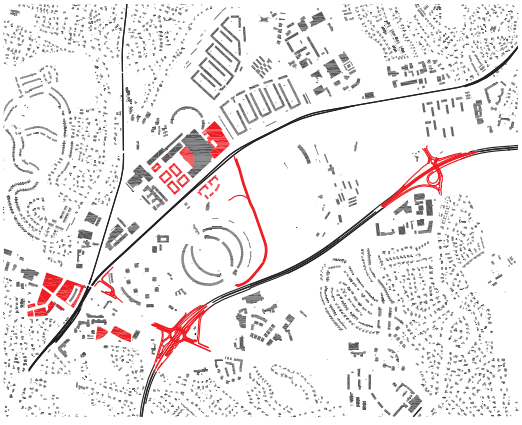
I båda scenarier finns ett antal pågående planer och projekt med. Dessa är den pågående byggnationen vid Täby centrum, planerna för Roslags Näsby och Sågtorp samt trafikplatserna i Roslags Näsby och Viggbyholm.



Områdesavgränsningen är framtagen tillsammans med stadsbyggnadskontoret och innefattar de centrala delarna av den regionala stadskärnan.



Grön- och parkytor som har används i nulägesanalyserna



Pågående planer och byggprojekt som finns med i scenarierna.

NULÄGES-ANALYSER

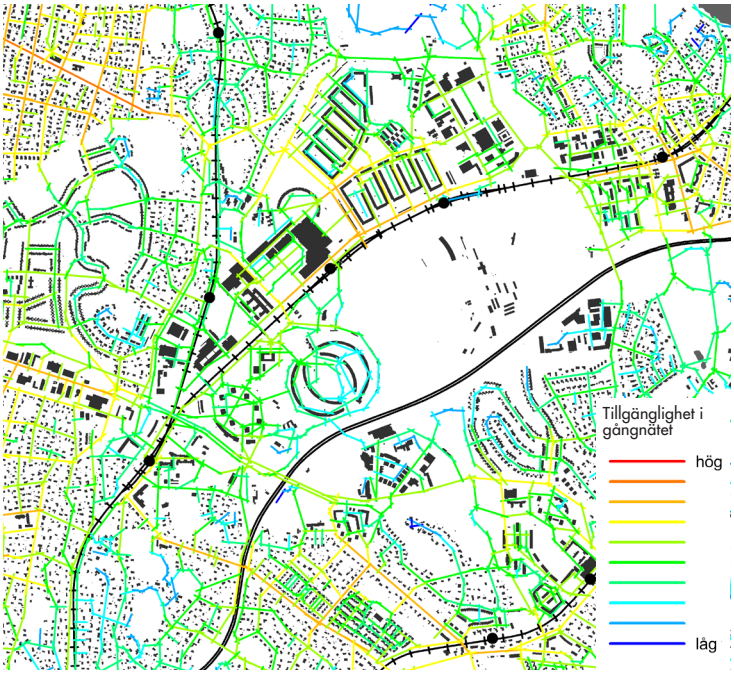
Tillgång till gångnätet

Tillgängligheten till gångnätet är låg i stadskärnan vilket innebär ett litet förtätningstryck.

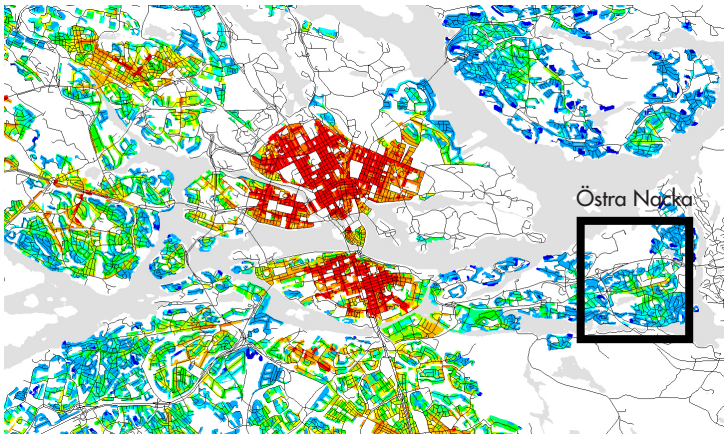
Bilden visar hur tillgängliga gångstråken är. Stråk med god tillgänglighet är ofta välanvända och upplevs som lättorienterade. God tillgänglighet till gångnätet har visat sig ha betydelse för bostadsrättspriserna. I områden där tillgängligheten till gångnätet är hög bör det alltså finnas ett intresse från marknaden att förtäta.

Gångnätet i Täby stadskärna har låg tillgänglighet. Stråk med något högre tillgänglighet är bland annat gångstråken längs Stora Marknadsvägen. Den komplicerade gångnätsstrukturen runt Grindtorp gör att området har låg tillgänglighet till gångnätet.
Tittar man på hela Stockholmsregionen är tillgängligheten till gångnätet som bäst i innerstadens rutnätsstruktur och också förhållandevis god i trädgårdstäderna i till exempel Bromma och Enskede. Tillgängligheten i Täby stadskärna är lägre och liknar till exempel situationen i östra Nacka eller villaområdena i Hägersten.

Tillgång till gångnätet i Täby stadskärna

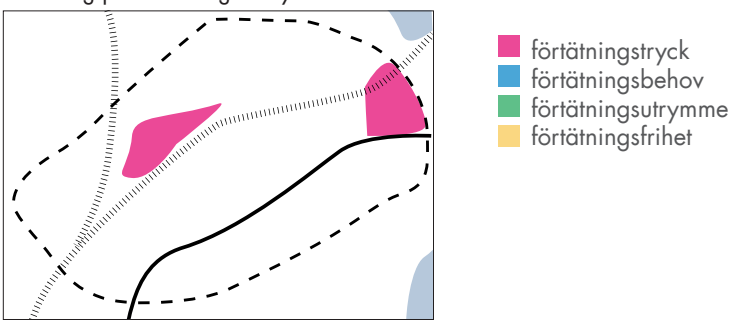


Tillgång till gångnätet i Stockholmsregionen.



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



Bilden visar förenklat hur förtätningspotentialen ser ut i området sett till den här analysen, baserat på den så kallade Förtätningsrosen.

Tillgång till park

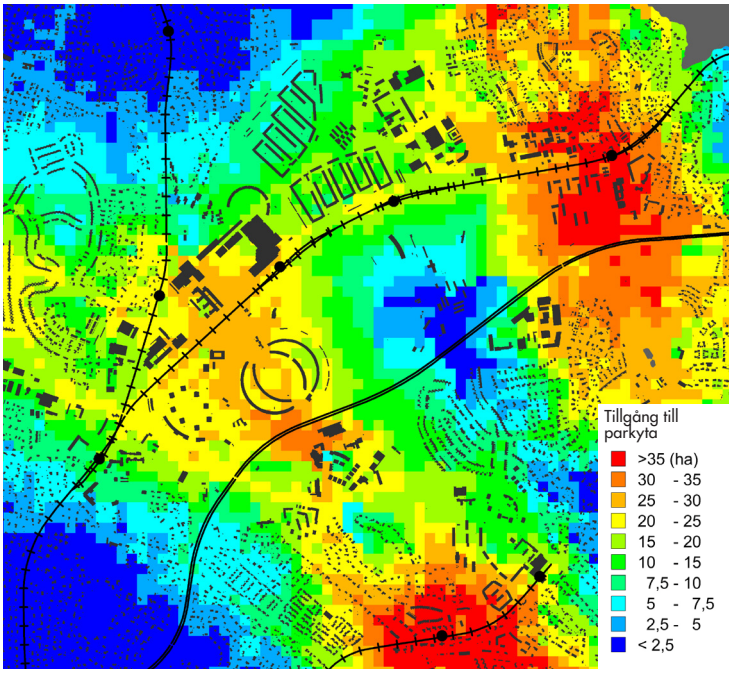
Parktillgången är mycket varierande. Störst förtätningstryck finns i de östra delarna.

Bilden visar tillgång till park inom 1 km gångavstånd. Ju varmare färg desto mer parkyta når man inom 1 km promenad. Detta är ett mått som har stor betydelse för bostadsrättspriserna. Därför kan man tala om att det finns ett förtätningstryck i områden med tillgång till stora parker.

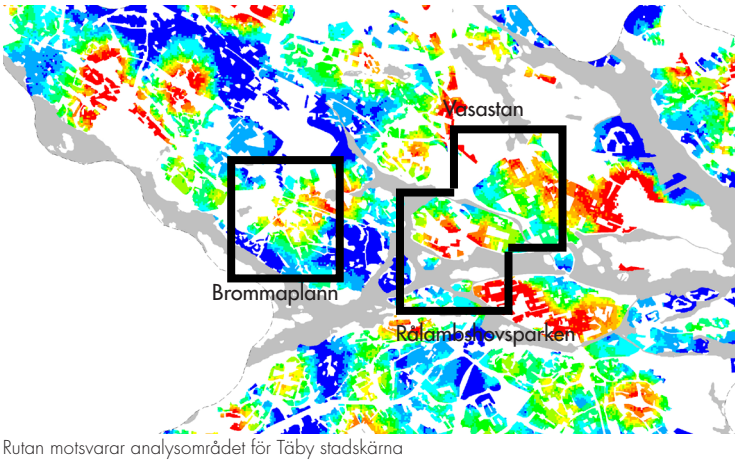
I Täby stadskärnan är tillgången till stora parker mycket varierande. I Viggbyholm är tillgången mycket god, jämförbar med till exempel kvarteren närmast Rålambshovsparken på Kungsholmen. Vid Grindtorp är tillgången medelgod. Här kan man jämföra situationen med kvarteren runt Humlegården i innerstaden eller Brommaplan i ytterstaden. Övriga delar av stadskärnan har lite tillgång till park. Här kan man jämföra med till exempel västra delarna av Vasastaden.

Förtätningstrycket ur den här aspekten är alltså som störst i stadskärnans östra delar. Ett visst tryck finns vid Grindtorp.

Tillgång till park i Täby stadskärna

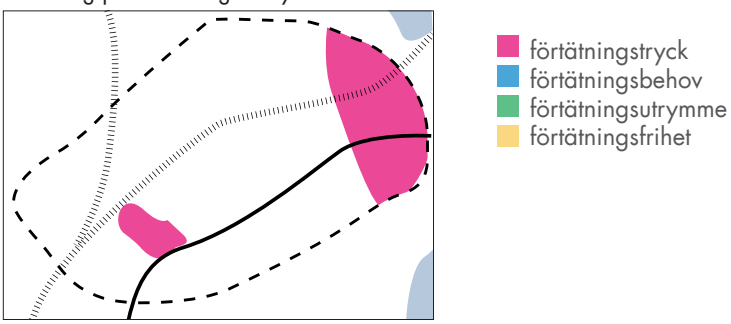


Tillgång till park i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



Gångavstånd till grönområde

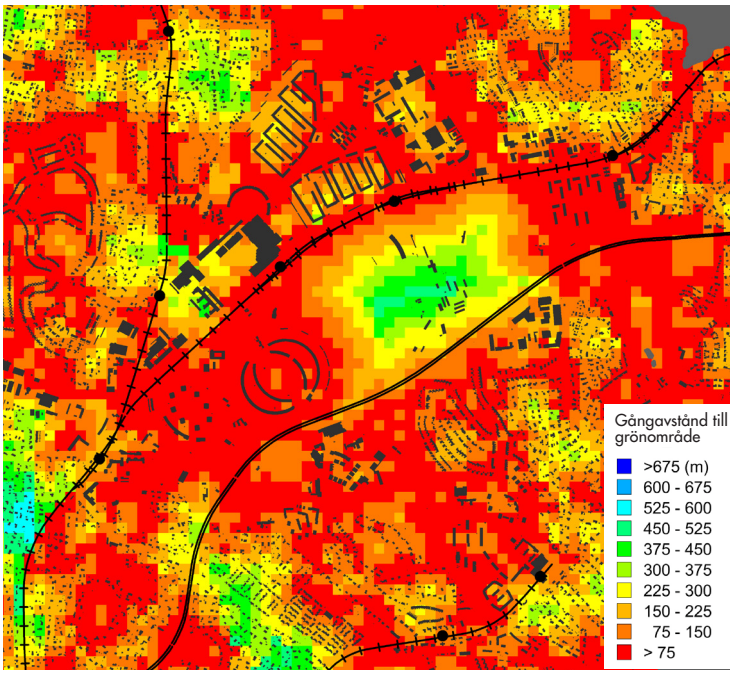
Närheten till grönområden är mycket god i stadskärnan.

Bilden visar gångavståndet till offentliga grönområden. Varmare färger innebär att grönområden finns nära. För att en park eller ett grönområde ska kunna användas i vardagen bör det inte ligga längre bort än 300 m från bostaden eller arbetsplatsen. Närhet till grönområden är viktigt för en attraktiv stadsmiljö och därför finns det ett förtätningstryck i områden som ligger nära grönområden.

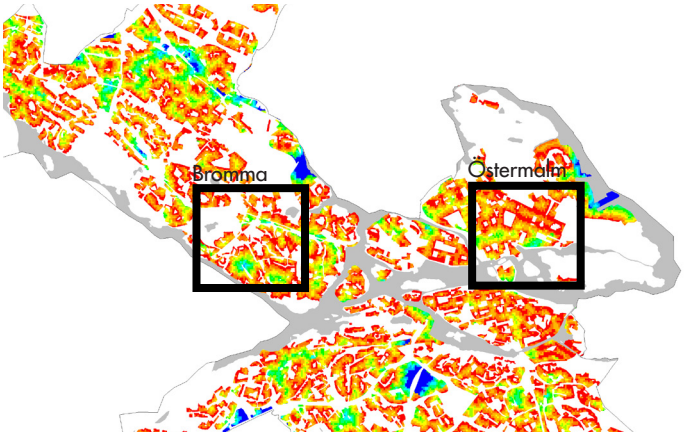
Närheten till grönområden är mycket bra inom stadskärnan. Det är framförallt på Galoppfältet som avståndet till grönområde är stort eftersom det i dagsläget finns lite offentliga grönområden där och gångnätet dessutom är dåligt utbyggt.

Områden med lika god närhet till grönområden är till exempel delar av Bromma och östra Östermalm.

Avstånd till grönområde i Täby stadskärna

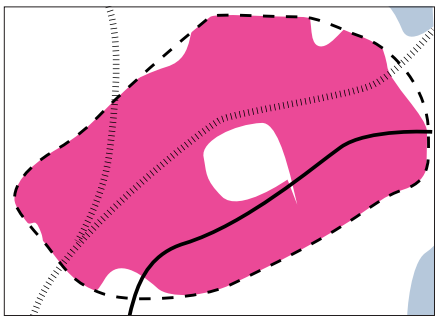


Avstånd till grönområde i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

Gångavstånd till strand

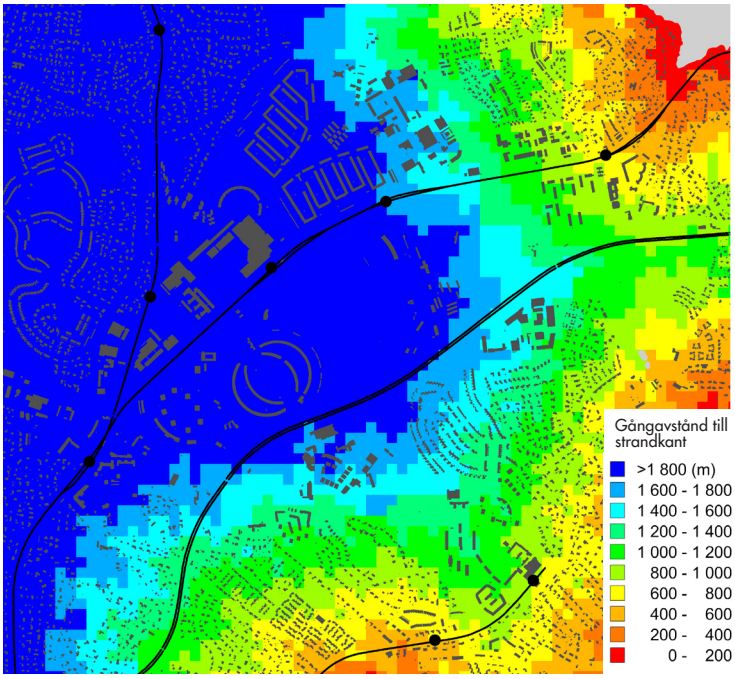
Närhet till vatten är attraktivt. De östra delarna av stadskärnan har promenadavstånd till strandkanten vilket skapar ett visst förtätningstryck här.

Bilden visar avståndet till strandkant mätt i gångavstånd, något som påverkar priset på bostadsrätter. I områden nära strandkant finns det därför ett kommersiellt tryck för att förtäta.

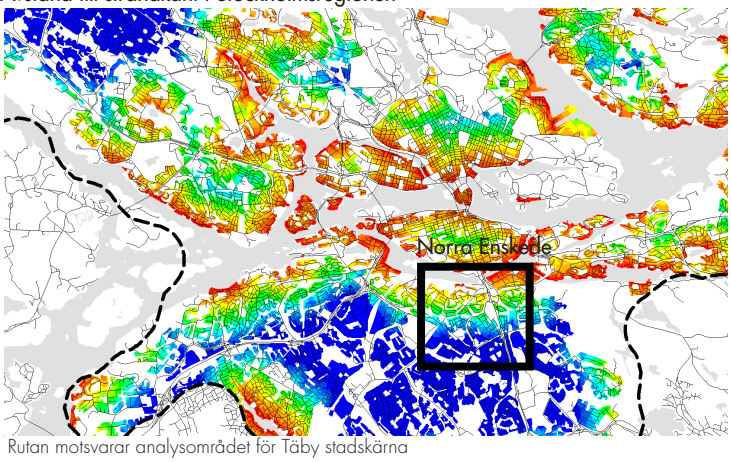
I stadskärnan varierar avståndet till strandkanten mellan 600 m i de östra delarna och 3 km i de västra. I de östra delarna finns vatten alltså på promenadavstånd. I Stockholmsregionen kan stadskärnan som helhet jämföras med till exempel norra Enskede.

I de östra delarna av stadskärnan skapar vattennära lägen ett förtätningstryck.

Avstånd till strandkant i Täby stadskärna

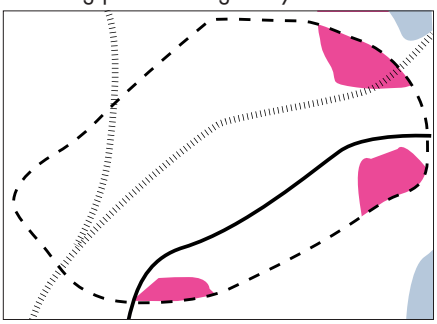


Avstånd till strandkant i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

Gångavstånd till kollektivtrafik

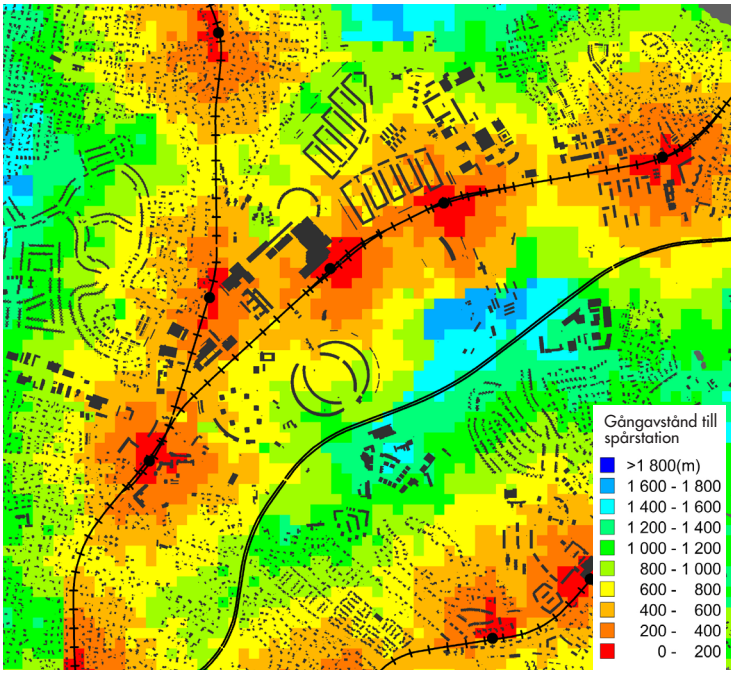
Närhet till kollektivtrafik skapar både förtätningstryck och -behov. Potentialen är störst i norra och västra delen av kärnan.

Bilden visar avståndet till en station med spårbunden kollektivtrafik. Att ha nära till spårbunden kollektivtrafik är något som ökar värdet på bostadsrätter. Områden med mindre än 500 m till Roslagsbannan är därför troligtvis attraktiva för förtätning. Att bygga i kollektivtrafiksnära lägen är dessutom en strategi för hållbar stadsutveckling. Man kan alltså tala om både förtätningstryck och förätningsbehov i områden nära spårstationer.

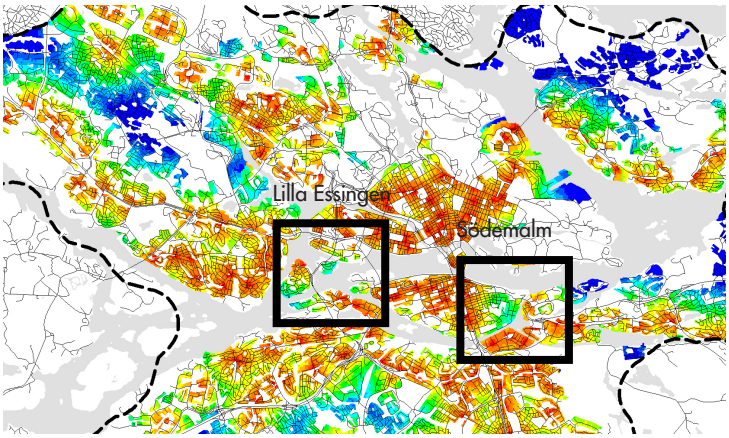
I den norra delen av stadskärnan har man nära till spårbunden kollektivtrafik men den södra delen har sämre tillgång. Trycket och behovet är därför större i norra och östra delen av stadskärnan.

Stora delar av Stockholmsregionen har god tillgång till spårbunden kollektivtrafik. De delar av Täby stadskärna där tillgången är sämre kan till exempel jämföras med Lilla Essingen eller östra Södermalm.

Närhet till kollektivtrafik i Täby stadskärna

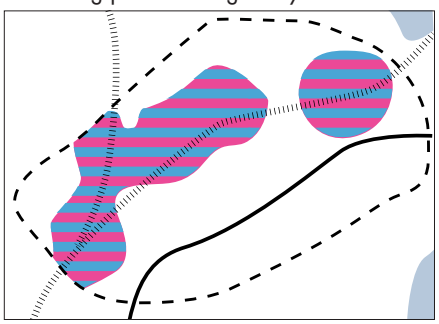


Närhet till kollektivtrafik i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

Kvartersform

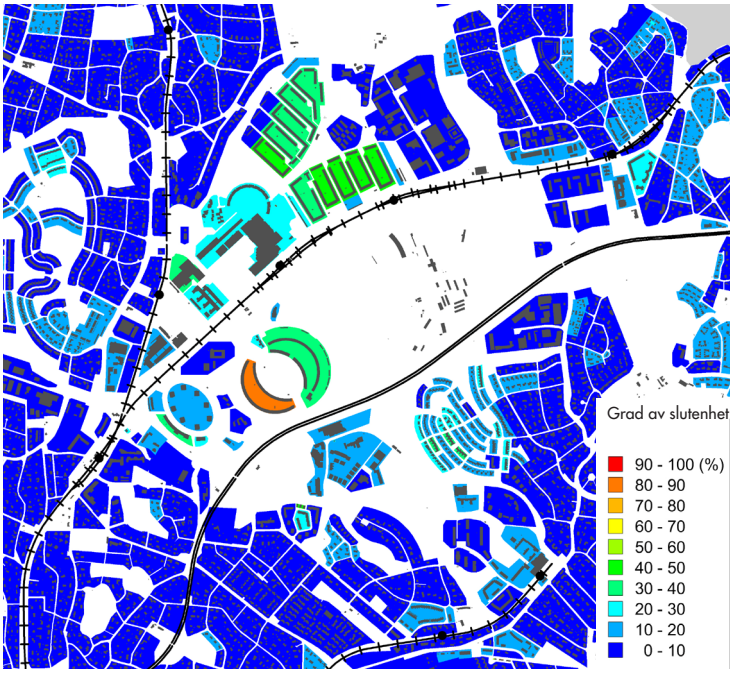
Bebyggelsen är mycket öppen i stadskärnan vilket skapar ett litet tryck för att förtäta.

Bilden visar i vilken grad kvarteren är slutna. Bostadsköpare är beredda att betala mer för lägenheter i en sluten struktur än i en öppen.

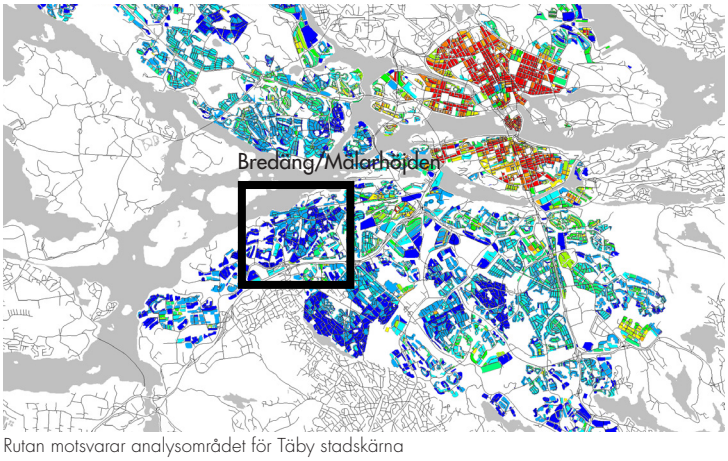
I Täby stadskärna är kvartersstrukturen mycket öppen vilket minskar det kommersiella intresset för att förtäta.

I Stockholmsregionen finns de mest slutna kvarteren i innerstaden. Vissa förorter av trädgårdsstadstyp eller flerbostadsbebyggelse från 50-talet har också en viss slutenhet i kvarteren. Täby stadskärna liknar snarare strukturen i till exempel lamellhusen i Bredäng eller villaområdena i Mälarhöjden.

Kvartersform i Täby stadskärna

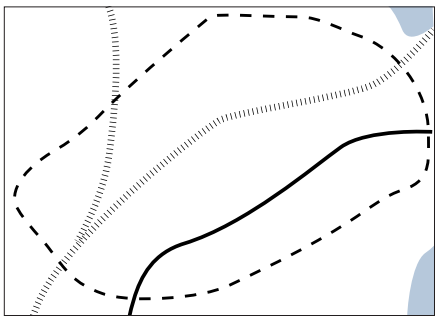


Kvartersform i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

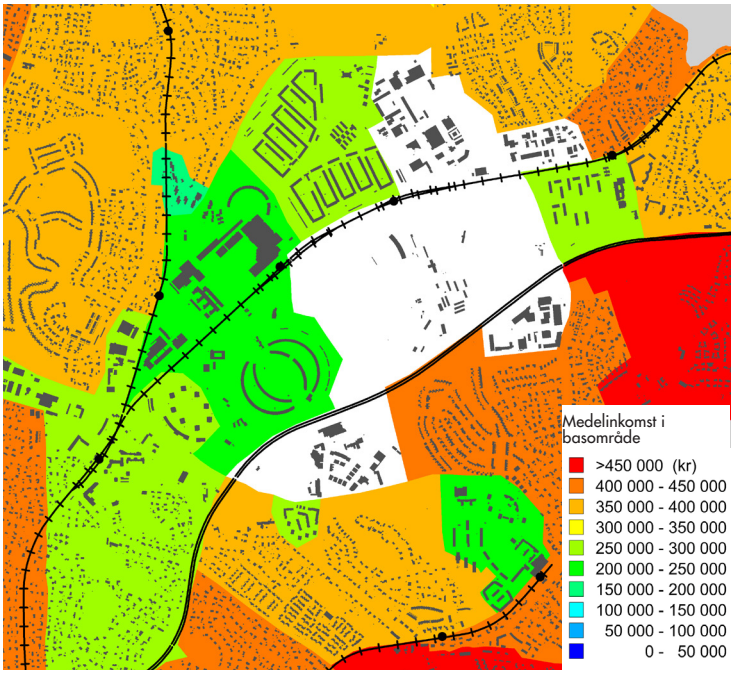
Medelinkomst

Inkomsnivåerna i stadskärnan är medelhöga i jämförelse med övriga Stockholmsregionen. Det innebär ett visst förtätnings-tryck.

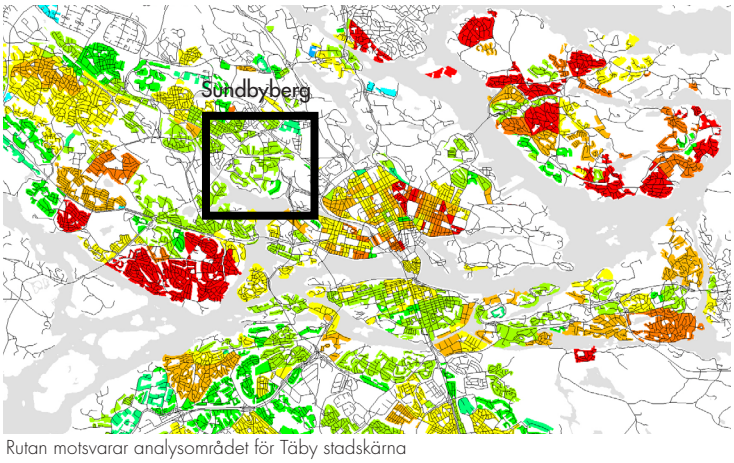
I studien av betalningsvilja för läges-kvaliteter vid köp av bostadsrätter i Stockholmsregionen visade det sig att inkomst- och utbildningsnivå i när-området spelar in i bostadsrättspri-set. Detta spelar roll för marknadens intresse att bygga i ett område.

I de centrala delarna av stadskärnan är inkomstnivåerna medelgoda i jämfö-relse med övriga Stockholmsregionen. Medelinkomsten kan jämföras med till exempel områden i Hägersten eller Sundbyberg.
Det innebär att det finns ett visst tryck för att förtäta i stadskärnan.

Medelinkomst per basområde i Täby stadskärna

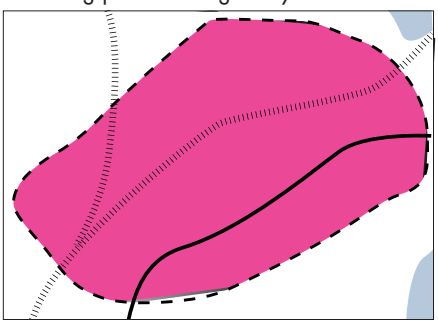


Medelinkomst per basområde i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

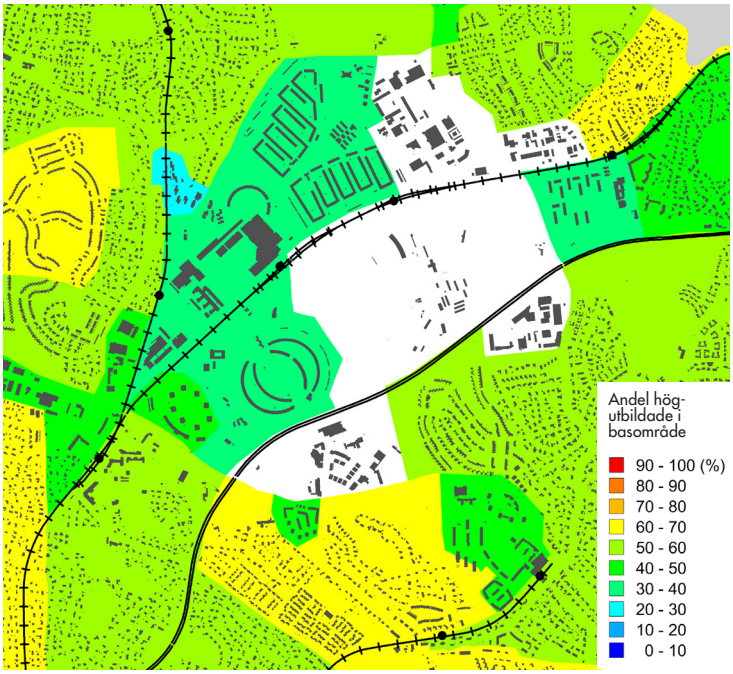
Utbildningsnivå

Utbildningsnivåerna i stadskärnan är medelhöga. Det skapar ett visst marknadstryck för att förtäta.

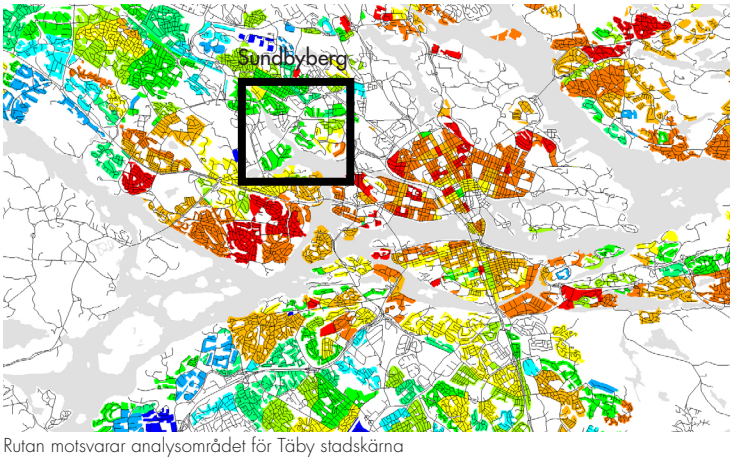
Bilden visar andel högutbildade per basområde. Utbildningsnivån i ett område spelar tillsammans med inkomstnivån roll för priset på bostadsrätter. Det innebär att det torde vara mer attraktivt att bygga i områden med hög utbildningsnivå, förtätningstrycket påverkas alltså.

I de centrala delarna av Täby stadskärna är utbildningsnivåerna medelgoda jämfört med övriga Stockholmsregionen. De kan jämföras med till exempel Sundbyberg eller Fruängen. Det innebär att det finns ett visst tryck för att förtäta i stadskärnan.

Utbildningsnivå per basområde i Täby stadskärna

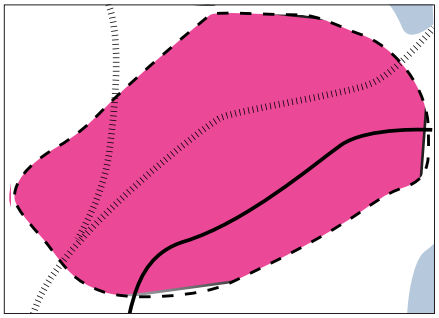


Utbildningsnivå per basområde i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



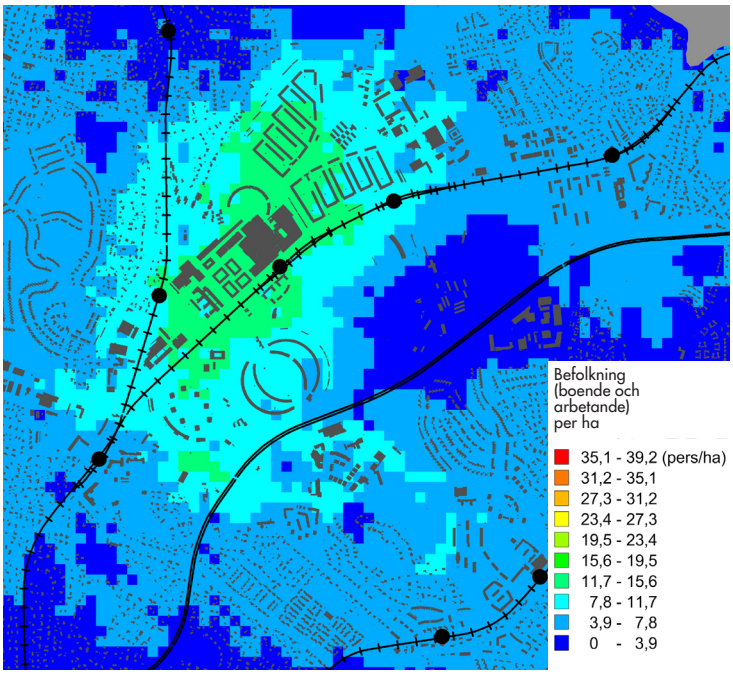
Täthet

Tätheten i stadskärnan är mycket låg vilket innebär att det finns behov för att förtäta.

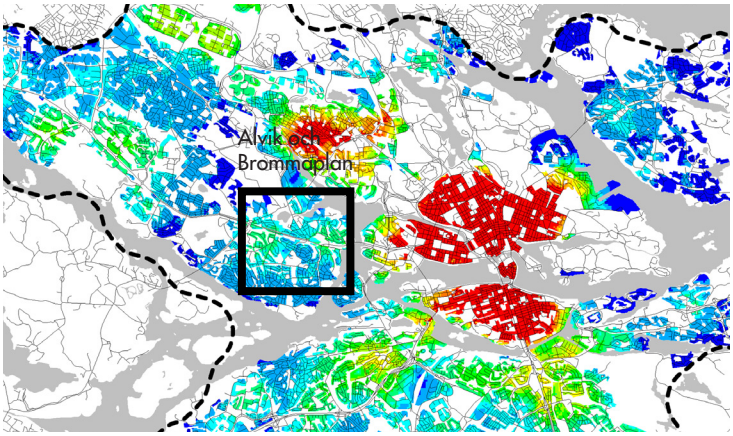
Bilden visar tillgängligheten till boende och arbetande från varje ruta i bilden. Hög tillgänglig täthet innebär att det finns ett stort underlag för service och har också visat sig ha stark korrelation med förekomsten av butiker, restauranger och kulturverksamheter. Detta i sin tur påverkar priserna på bostadsrätter och innebär att det finns ett kommersiellt tryck för förtätning. Låg täthet kan å andra sidan vara en anledning till att det finns en politisk vilja att förtäta eftersom man vill skapa ett större underlag för till exempel service eller kollektivtrafik.

Tätheten i stadskärnan är mycket låg. Bara vid centrum finns en viss täthet. I Stockholmsregionen kan den till exempel liknas vid tätare delar av Bromma som Alvik eller Brommaplan. Underlaget för handel och service är alltså litet och man kan därför tala om ett förtätningsbehov i hela stadskärnan. Ett visst tryck finns närmast centrum.

Tillgång till gångnätet i Täby stadskärna

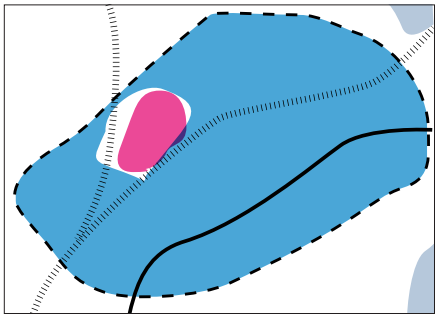


Tillgång till gångnätet i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



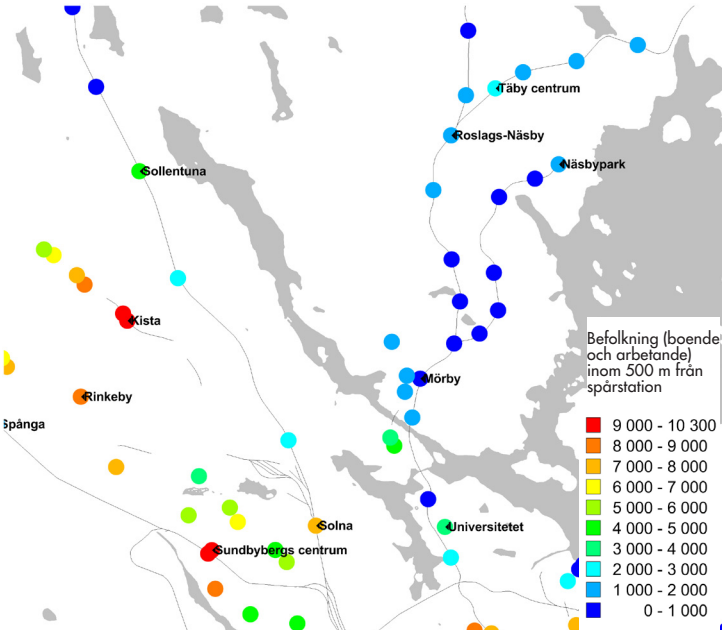
förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

Kollektivtrafikunderlag

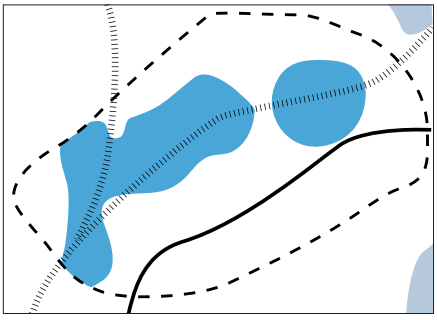
Kollektivtrafikunderlaget i stadskärnan är litet. För att skapa en hållbar stadsutveckling finns ett behov för att förtäta i kollektivtrafiknära lägen.

Bilden visar hur många som bor eller arbetar inom 500 m gångavstånd från respektive spårstation. Detta indikerar hur stort underlaget är för att utnyttja kollektivtrafik.
Att främja kollektivtrafik istället för bil är en vanlig strategi för att skapa en hållbar stad. Det finns alltså ett politiskt intresse för att öka kollektivtrafikunderlaget för att till exempel kunna erbjuda tätare trafik. I Täby stadskärna är underlaget för kollektivtrafik litet. Det finns därför ett förtätningsbehov nära stationerna.

Kollektivtrafiksunderlag i norra Stockholmsregionen



Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

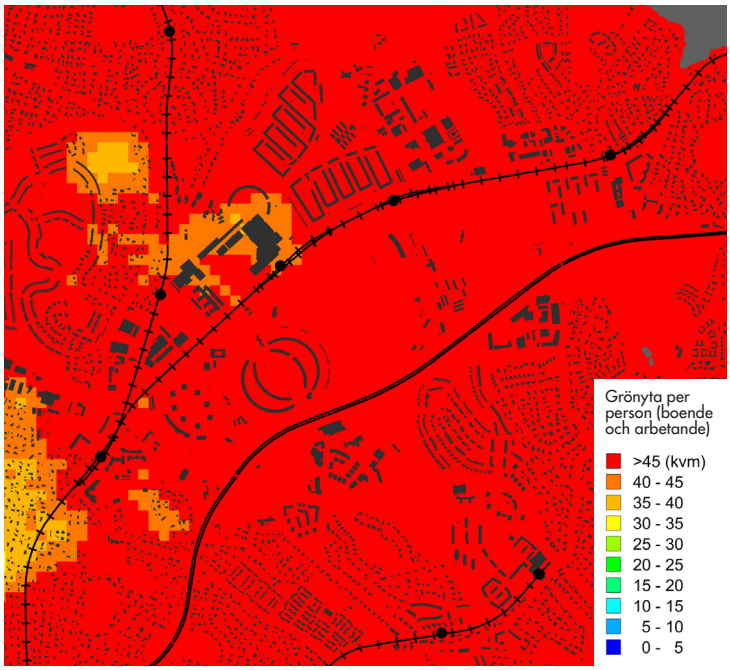
Grönyta per person

I Täby stadskärna är grönytetillgången mycket god. Det innebär att det finns utrymme för förtätning.

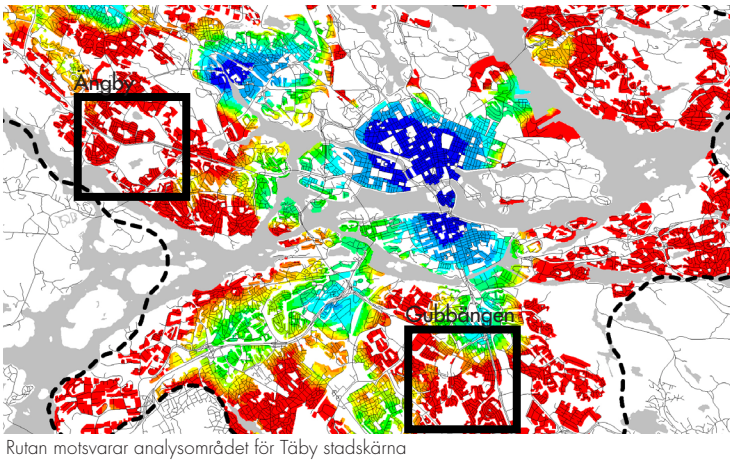
Bilden visar hur många kvadratmeter grönområde varje person har tillgång till. Detta indikerar hur stort tryck det är på grönområdena. Finns litet grönområden per person är slitaget på parker troligtvis stort. Finns det å andra sidan gott om grönyta per person finns det troligtvis utrymme för att förtäta.

I stora delar av Stockholms innerstad är grönytetillgången mindre än 5 kvm per person. En god standard brukar anses ligga mellan 10 och 15 kvm per person. I Täby stadskärna är tillgången till grönyta mycket god. I Stockholmsregionen kan det till exempel jämföras med Ängby i Bromma eller Gubbängen i söderort.

Grönyta per person i Täby stadskärna

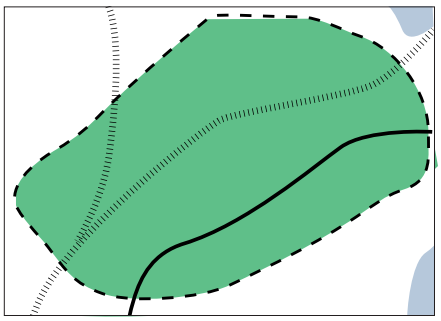


Grönyta per person i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

Befintlig infrastruktur

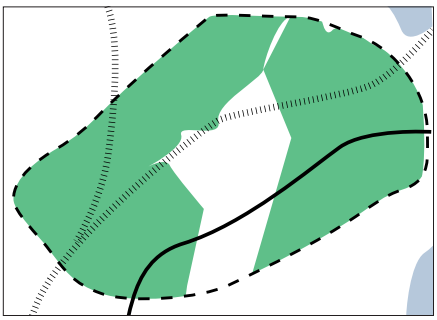
En stor del av marken i stadskärnan har gatuförsörjning. På Galoppfältet saknas i stor utsträckning gator.

Bilden visar befintliga gator. Att bygga där det redan finns infrastruktur är kostnadseffektivt. Därför finns det i områden med befintliga gator ett större utrymme för förtätning.
I Täby stadskärna saknas gator framförallt på Galoppfältet. Här är alltså förtätningsutrymmet litet ur den här aspekten.

Befintlig infrastruktur i Täby stadskärna

70 % av marken i Täby stadskärna har gatuförsörjning

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

Obebyggd mark

Det finns mycket obebyggd mark i stadskärna vilket innebär att det finns mycket utrymme att förtäta.

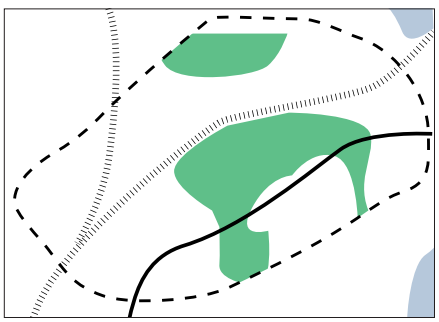
Bilden visar obebyggd mark, vilket innebär att det finns utrymme för förtätning.

I stadskärnan finns mycket obebyggd mark, framförallt på Galoppfältet men även i andra delar. Det innebär alltså att förtätningsutrymmet är stort.

Obebyggd mark i Täby stadskärna

40 % av marken i Täby stadskärna är obebyggd

Förtätningspotential enligt analysen



förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

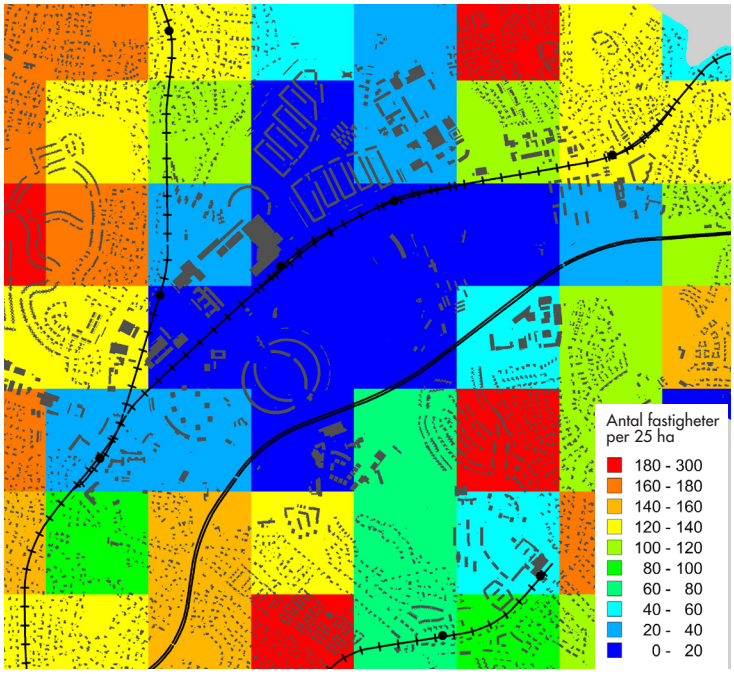
Fastighetstäthet

Täby stadskärna består till stor del av stora fastigheter. Det innebär att det finns förtätningsfrihet i kärnan.

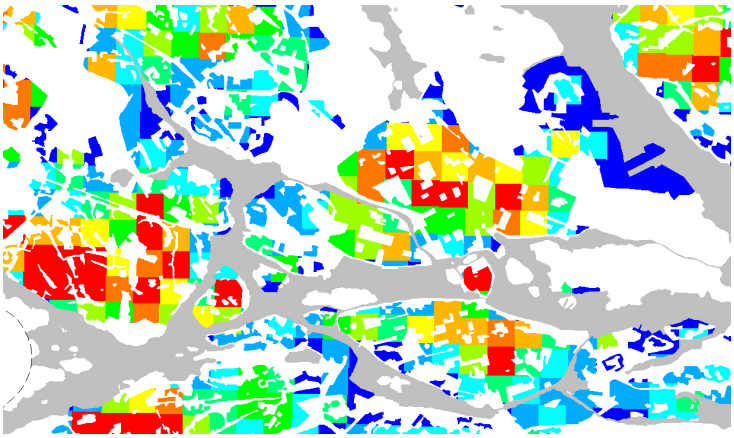
Bilden visar antalet fastigheter inom rutor på 25 ha. Ju fler fastighetsägare som finns i ett område desto fler personer kan tänkas protestera mot ny bebyggelse i området vilket försvårar förtätningsprocessen. I områden med få fastighetsägare är därför förtätningsfriheten större.

I Täby stadskärna är antalet fastighetsägare få i stora delar av området vilket innebär att det borde finnas en stor förtätningsfrihet.

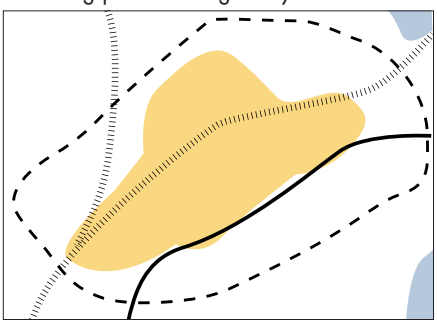
Antal fastigheter per 25 ha i Täby stadskärna



Antal fastigheter per 25 ha i Stockholmsregionen



Förtätningspotential enligt analysen



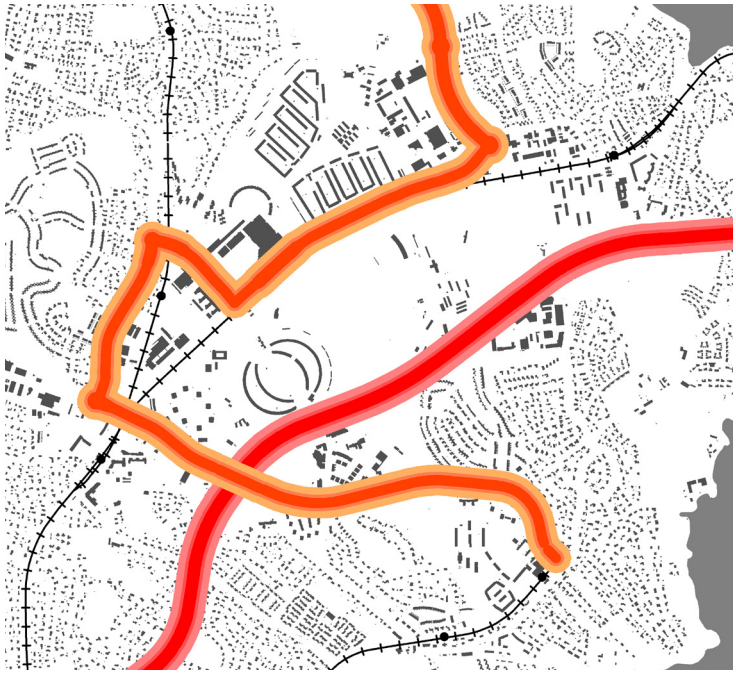
förtätningstryck
förtätningsbehov
förtätningsutrymme
förtätningsfrihet

Skyddszoner

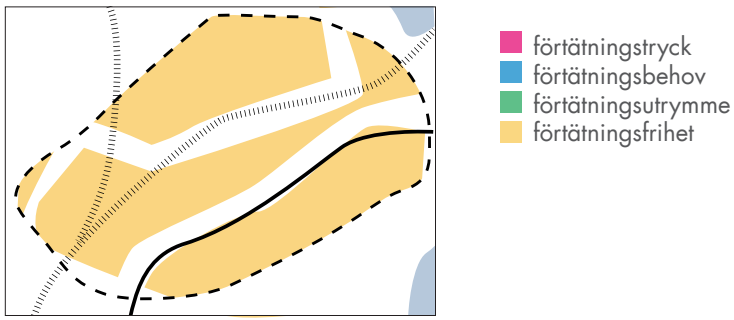
E18 och Marknadsvägen, Centralvägen, Stockholmsvägen är leder för farligt gods, vilket inskränker på förtätningsfriheten.

Särskilda regler gäller för bebyggelse vid leder för farligt gods vilket minskar förtätningsfriheten. Dessa är:
- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller person intensiv verksamheter närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas.

Skyddszoner för farligt gods i Täby stadskärna



Förtätningspotential enligt analysen



SCENARIER

Workshop

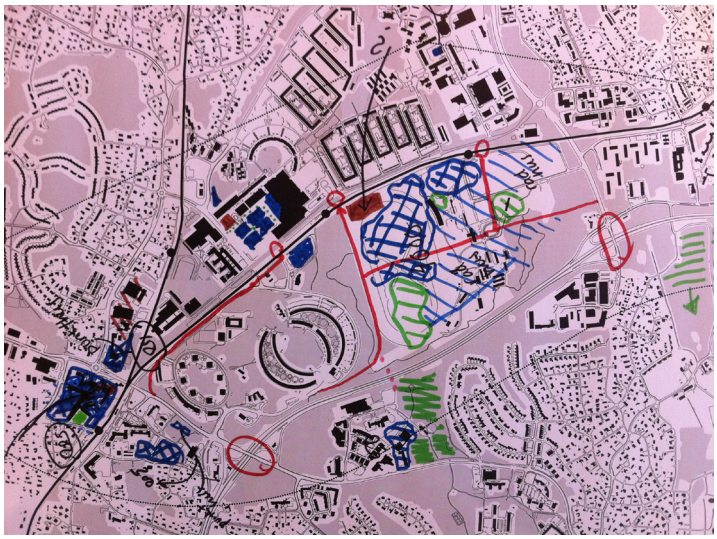
De två scenarierna bygger både på nulägesanalyser och diskussioner och skisser under en workshop med ansvariga tjänstemän i kommunen. Under workshopen skissade två grupper på vardera två scenarier : ett som förutsatte en pessimistisk ekonomisk och politisk utveckling och ett som utgick från en optimistisk ekonomisk utveckling och stark politisk vilja. Här kallas scenarierna Komplettera och Förvandla.

SCENARIO KOMPLETTERA - EN PESSIMISTISK FRAMTIDSBILD

Tjänstemännen var påfallande överens om hur en förtätning skulle kunna gå till. I det pessimistiska scenariot menade man att Galoppfältet skulle bebyggas med något högre exploatering nära centrum och radhus eller storskalig handel i de östea delarna. En park skulle också anläggas i ett områdedär marken är svår att exploatera. Den föreslagna centrumleden menade man skulle byggas just som en led med få eller inga korsningar. De planerade trafikplatserna trodde man skulle förverkligas. Ingen bebyggelse nära Grindtorp skulle tillkomma.

Syntesbild

Skisserna från de två grupperna för scenario Komplettera har sammanfattats i en syntesbild. Den visar en tätare kärna runt centrum samt en viss täthet på Galoppfältet. En ny park anläggs på Galoppfältet. Gatustrukturen förändras inte nämnvärt vilket innebär att det även fortsättningsvis finns få lättillgängliga gångstråk.



Scenario Komplettera Grupp 1

Scenario Komplettera Grupp 2

Syntesbild scenario Komplettera

SCENARIO FÖRVANDLA - EN OPTIMISTISK FRAMTIDSBILD

De optimistiska scenarierna från de två grupperna hade också stora likheter. Man trodde att nya gator och parker skulle kunna anläggas liksom en ny ekodukt över E18. På Galoppfältet skulle det bli en blandad bebyggelse. Längs E18 skulle kontor byggas som bullerskydd. Betydligt mer bebyggelse och parker skulle tillkomma än i det pessimistiska scenariot. Centrumleden skulle fungera som en gata.

Syntesbild

De två skisserna över scenario Förvandla har sammanfattats i en syntesbild. Den visar en utvidgad tät kärna, en sammanhängande parkstruktur samt ett nät av lättillgängliga stråk.

Scenario Förvandla Grupp1

Scenario Förvandla Grupp2

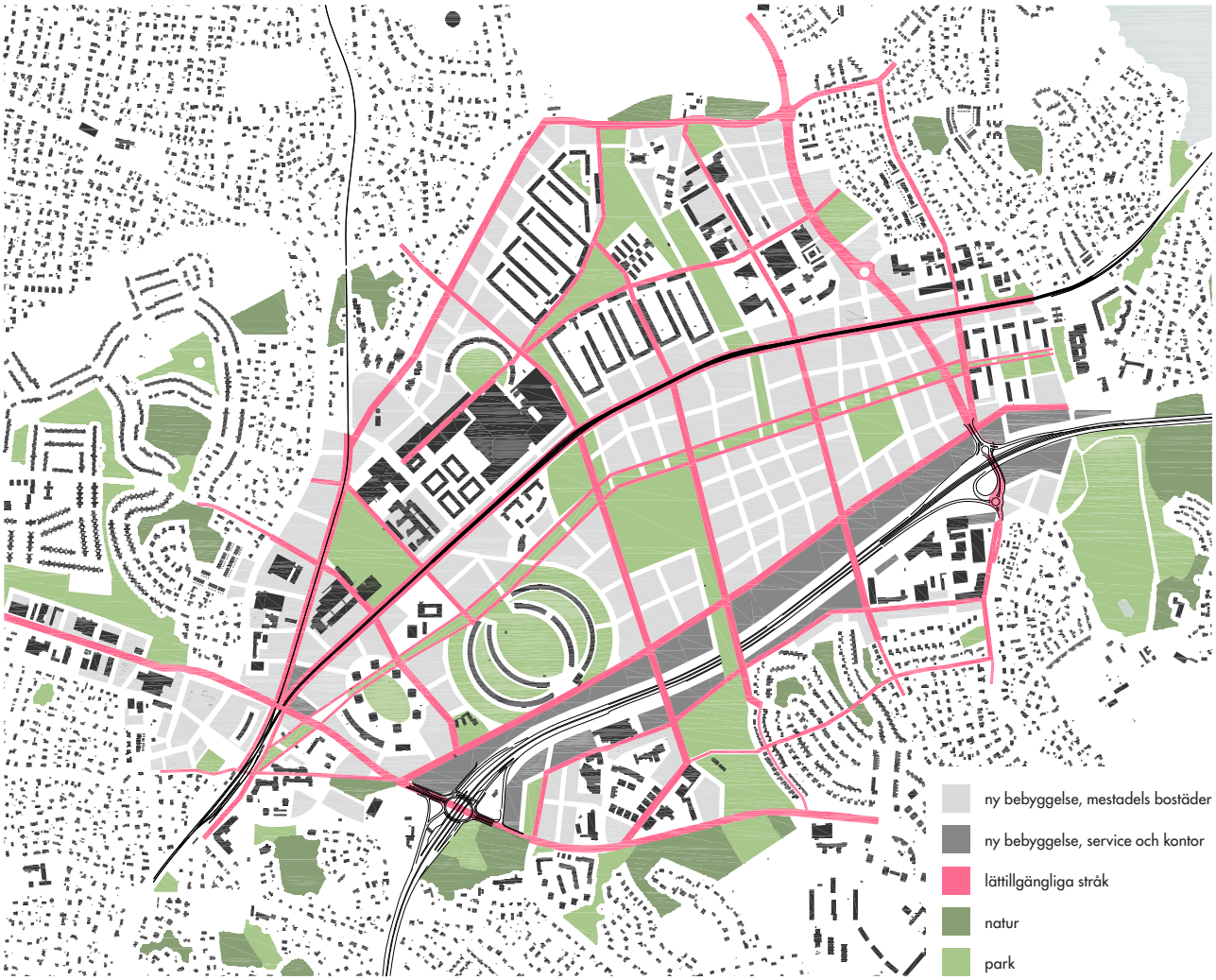
Syntesbild scenario Förvandla

Strukturbilder

SCENARIO KOMPLETTERA

Syntesbilden har tillsammans med analysresultaten detaljerats i en strukturbild för vardera scenario. I scenario Komplettera tas stor hänsyn till begränsningar i förtätningsfriheten. Ingen bebyggelse tillkommer längs primär- och sekundärleder för farligt gods. Fastighetsgränser omförhandlas inte. Runt Grindtorp lämnas marken obebyggd eftersom den anses svårare att bebygga. Ny bebyggelse tillkommer framförallt på Galoppfältet och i västra Roslags Näsby. Ny bebyggelse tillkommer framförallt på Galoppfältet där det byggs flerfamiljshus- och radhus samt storskalig handel. På Galoppfältet byggs ett stormaskigt gatunät som inte påverkar tillgängligheten i gångnätet som helhet nämnvärt. Vissa grönområden bebyggs. Inga nya parker tillkommer med undantag för en yta på Galoppfältet med markförhållanden som gör den svår att bebygga.

SCENARIO FÖRVANDLA



I scenario Förvandla maximeras förtätningstrycket genom att nya gator och parker byggs. Kommunen utvecklar en strategi för förändringar tillsammans med befintliga och nya fastighetsägare. Befintliga gator med god tillgänglighet kopplas samman till ett nät som binder ihop stadskärnan. Nya kopplingar över spåren och E18 byggs. Ny bebyggelse tillkommer i hela området med högst koncentration nära centrum och spårstationer. Vissa grönområden bebyggs samtidigt som nya parker tillkommer, framförallt i ett sammanhängande nord-sydligt parkstråk som korsar motorvägen över en ekodukt. Skyddszoner för farligt gods lämnas obebyggda längs motorvägen men de sekundära lederna anses kunna ledas om i det här scenariot. Längs E18 byggs kontorshus som bullerskydd.

Exploateringstal

I scenarierna anges fastighetsexploatering för de nya tomterna. Exploateringstal uttrycker hur mycket bebyggd yta som finns inom ett visst område, i det här fallet en fastighet. Det finns samband mellan exploateringstal och tätheten i ett område men också mellan exploateringstal och bebyggelsens form.

Bilderna här intill illustrerar fyra olika sätt att bebygga en tomt. Exploateringstalet är i samtliga fall 2 men både våningshöjden och relationen mellan byggnad och gata varierar.

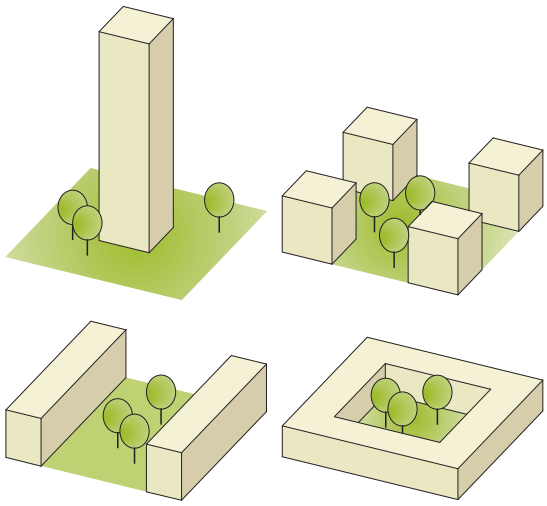
Eftersom scenario Förvandla till stor del handlar om att maximera lägeskvaliteter förutsätts att kvarteren i det scenariot till stor del blir slutna. I scenario Komplettera kan kvartersformen variera.

SCENARIO KOMPLETTERA

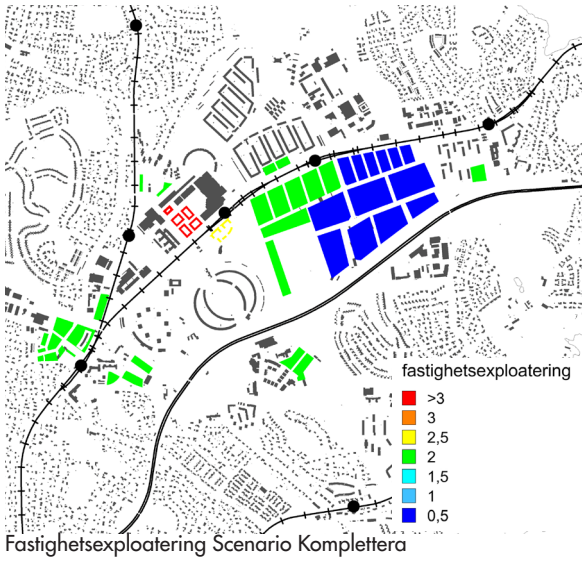
I scenario Komplettera ligger fastighetsexploateringen på mellan 0,5 och 3 där de lägsta exploateringstalen finns i handelsområdet respektive radhusområdet på Galoppfältet. De högsta exploateringstalen finns i den nya bebyggelsen vid centrum.

SCENARIO FÖRVANDLA

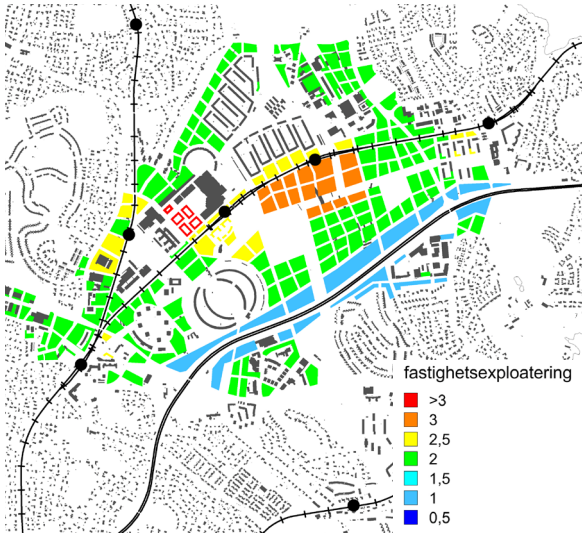
I scenario Förvandla är fastighetsexploateringen något högre, mellan 1,5 och 3. Återigen finns de riktigt höga exploateringstalen i den nya bebyggelsen vid centrum. I övrig är exploateringstalen 2 närmast Roslagsbanans stationer och 1,5 i övriga lägen.



Samma tomt bebyggd på fyra olika sätt. Exploateringstalet är det samma men form och våningsantal varierar.



Fastighetsexploatering Scenario Komplettera



Fastighetsexploatering Scenario Förvandla

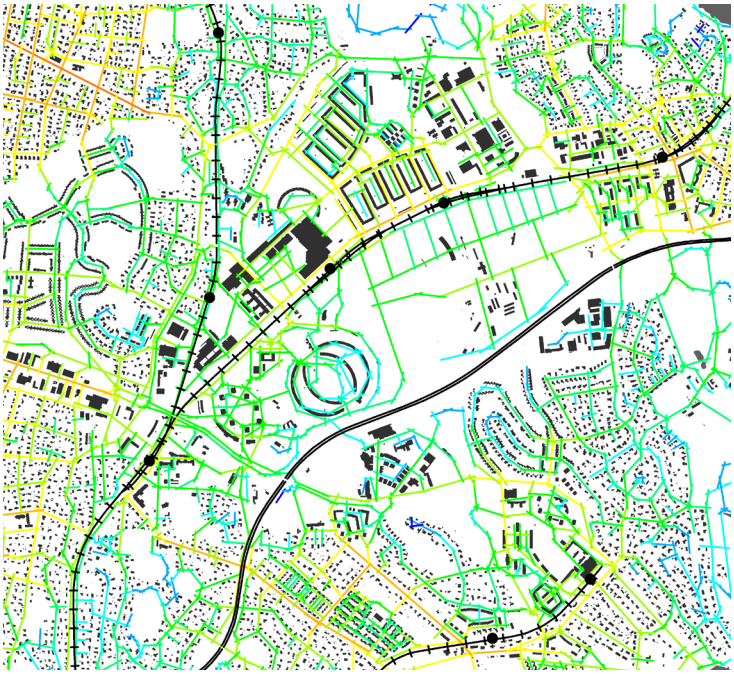
KONSEKVENS-ANALYSER

Tillgång till gångnätet

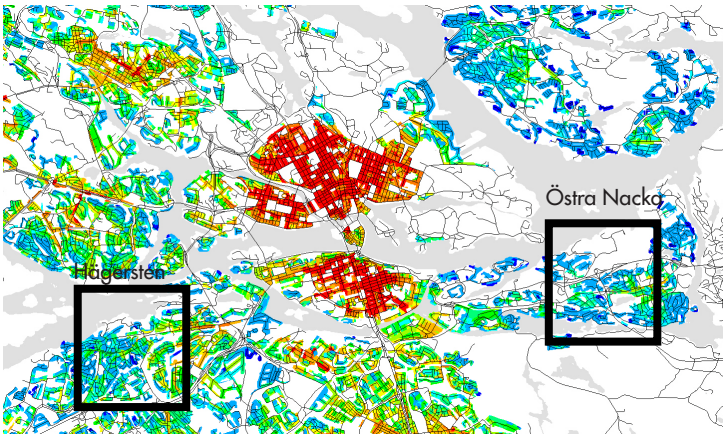
SCENARIO KOMPLETTERA

I scenario Komplettera är det framförallt på Galoppfältet som gatustrukturen förändras. Eftersom strukturen där är mycket gles och inte ansluter till befintliga gator påverkas inte tillgängligheten till gångstråken nämnvärt. Tillgängligheten liknar precis som i dagsläget situationen i de östra delarna av Nacka eller villaområdena i Hägersten.

Tillgång till gångnätet scenario Komplettera



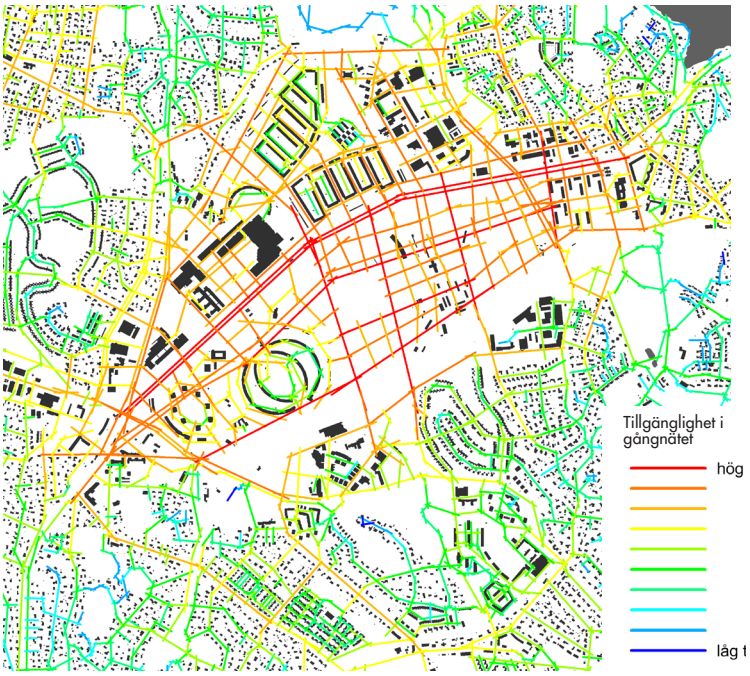
Tillgång till gångnätet i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Ektorp i Nacka

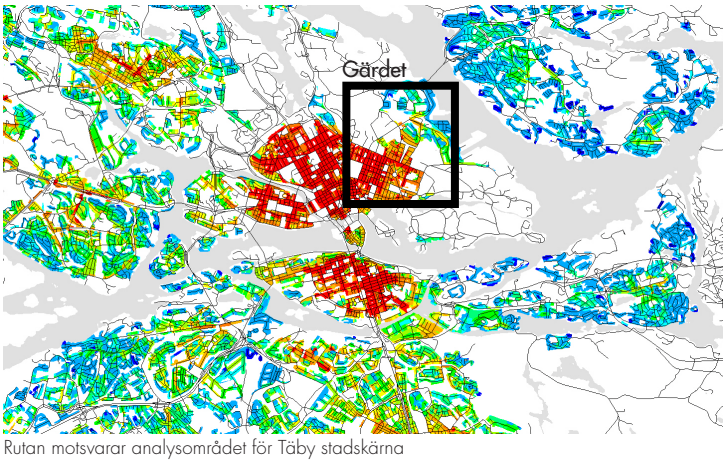
Tillgång till gångnätet scenario Förvandla



SCENARIO FÖRVANDLA

I scenario Förvandla byggs nya gator som knyter samman de befintliga stråken. Det innebär att tillgängligheten ökar avsevärt. I jämförelse med övriga Stockholmsregionen liknar tillgängligheten situationen i de södra delarna av Gärdet.

Tillgång till gångnätet i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

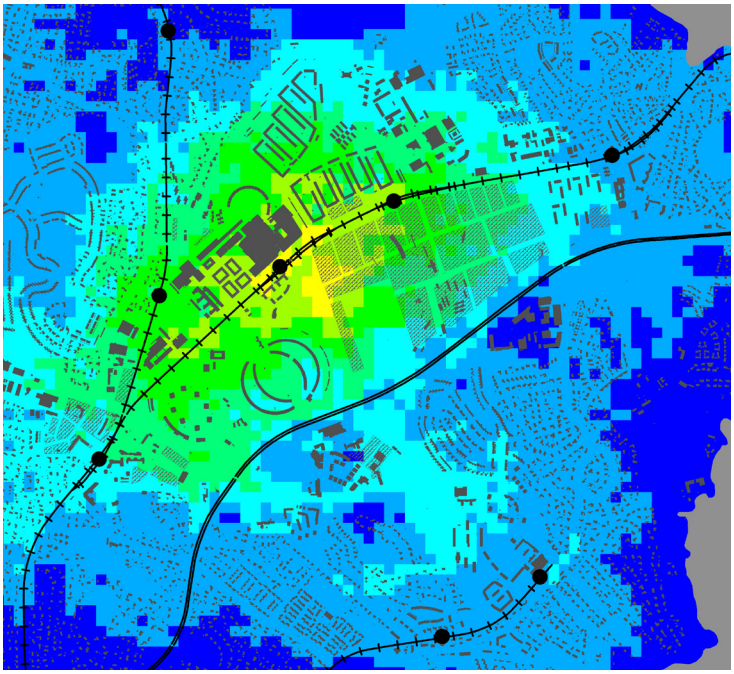
Gärdet vid Tessinparken

Täthet

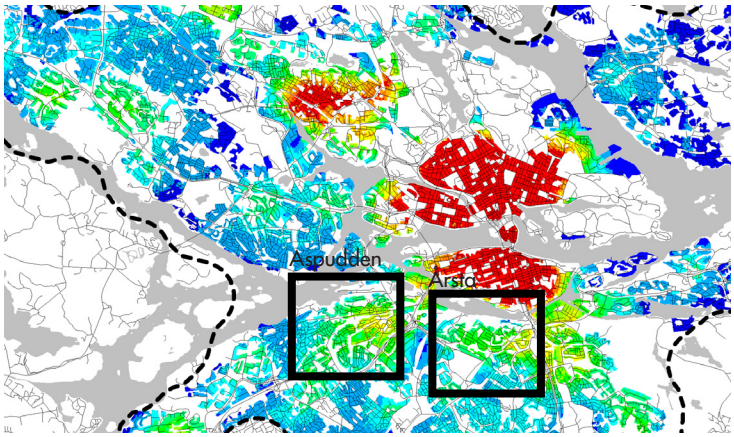
SCENARIO KOMPLETTERA

Tätheten i scenario Komplettera ökar, med tätheten centrerad i den nordvästra delen av Galoppfältet. De tätare delarna av stadskärnan blir ungefär lika täta som Årsta eller Aspudden i södra Stockholm.

Täthet scenario Komplettera



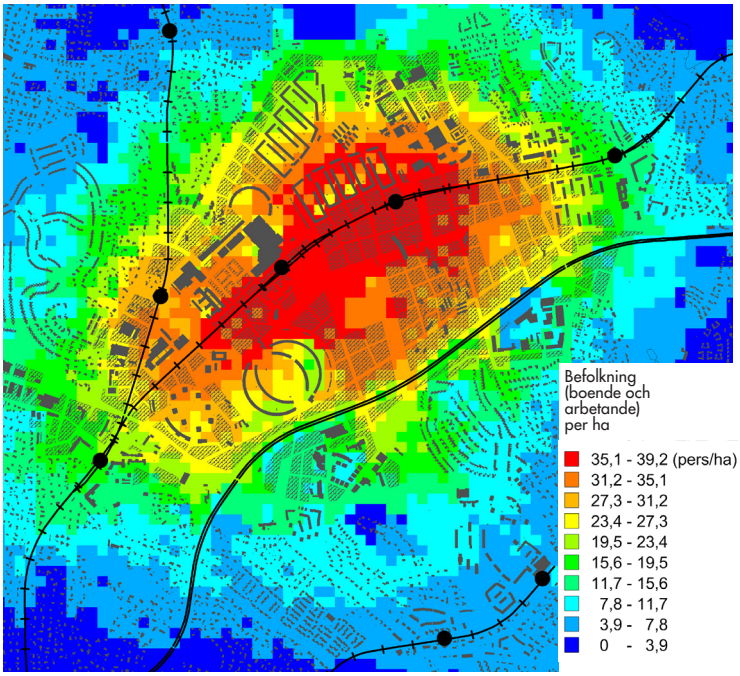
Täthet i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Årsta

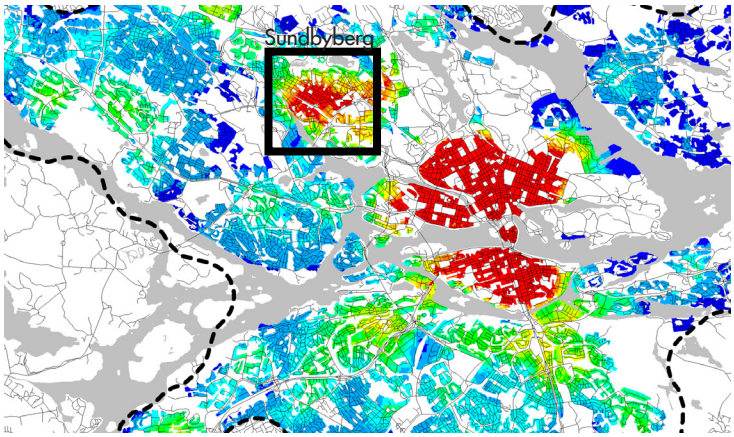
Täthet scenario Förvandla



SCENARIO FÖRVANDLA

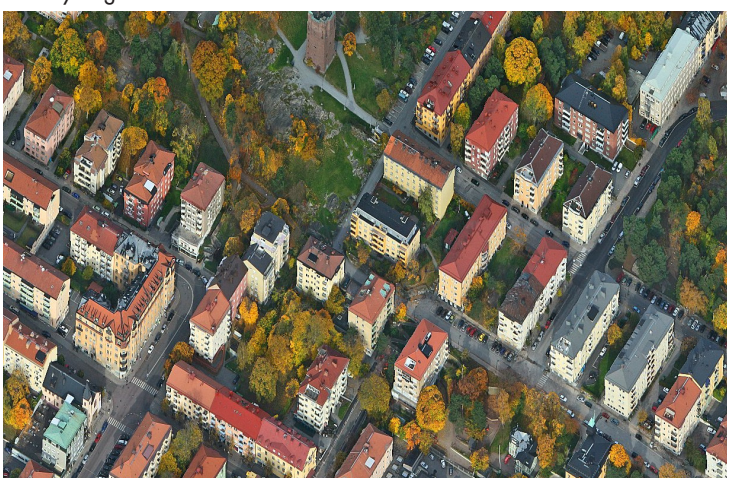
I scenario Förvandla ökar befolkningstätheten avsevärt. De centrala delarna blir täta som centrala Sundbyberg, den största stadskärnan i regionen utanför innerstaden.

Täthet i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Sundbyberg



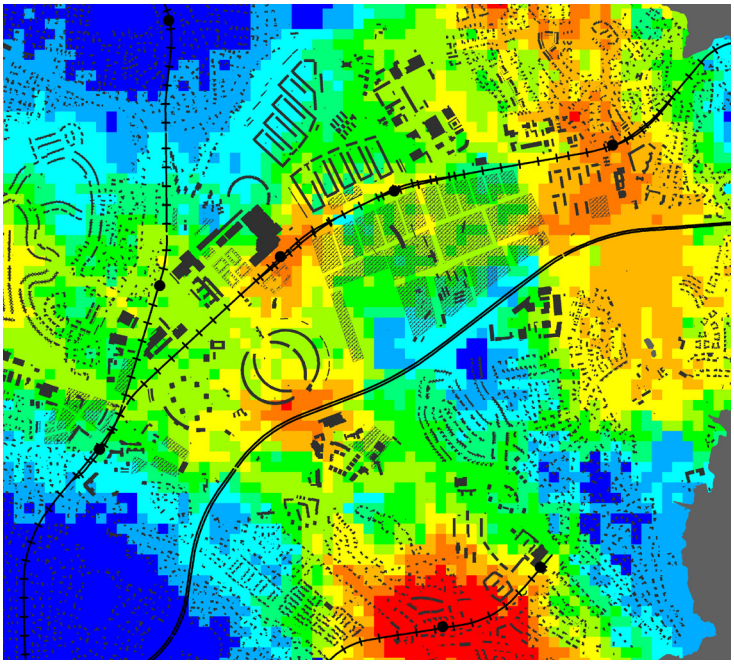
Tillgång till park

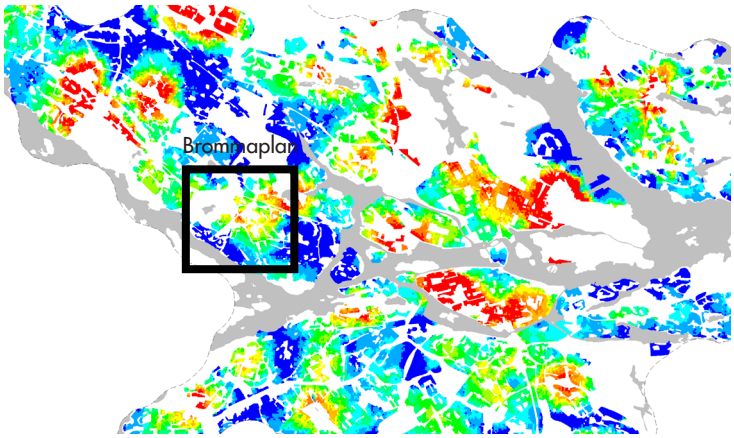
SCENARIO KOMPLETTERA

Tillgången till park minskar i scenario Komplettera, framförallt vid centrum och öster om Bergtorpsvägen medan den ökar något på Galoppfältet.

Täby stadskärna skulle i ett sådant här scenario likna till exempel Solna-Huvudsta eller områdena runt Brommaplan.

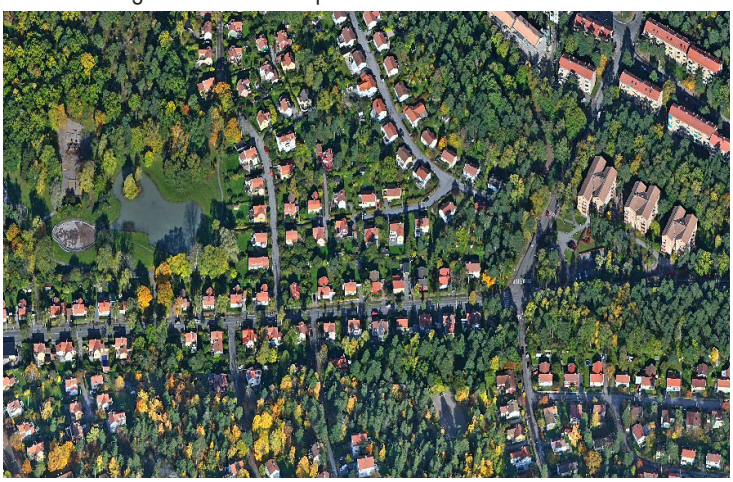
Tillgång till park scenario Komplettera



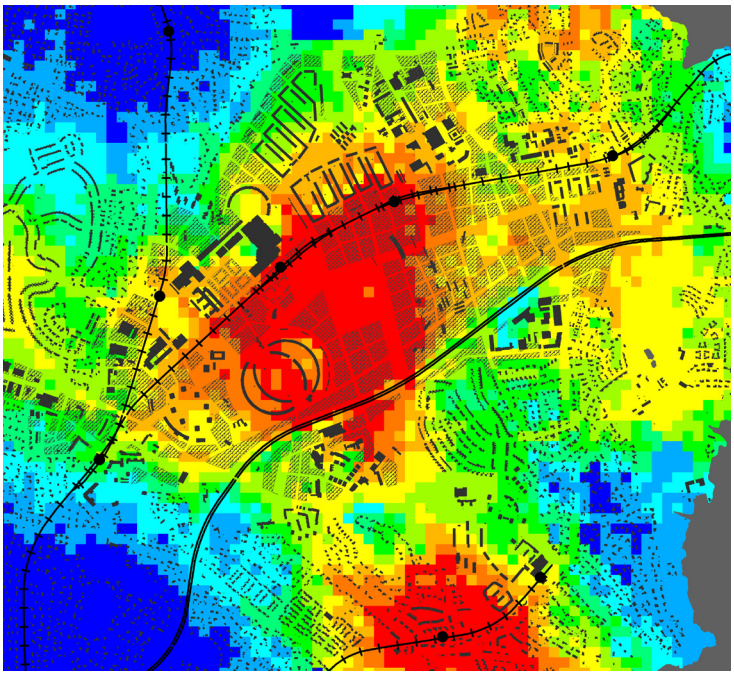


Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Abrahamsberg söder om Brommaplan



Tillgång till park scenario Förvandla

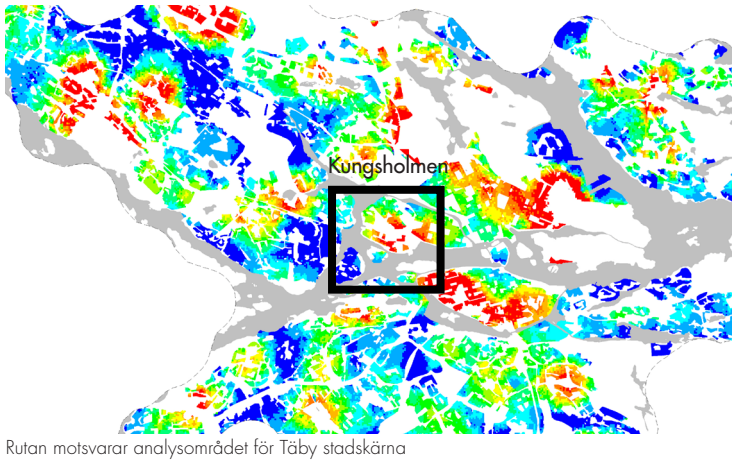


SCENARIO FÖRVANDLA

I scenario Förvandla ökar parktillgången avsevärt i de centrala delarna .

Stadskärnan skulle i det här scenariot likna till exempel västra Kungsholmen kring Rålambshovsparken.

Tillgång till park i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

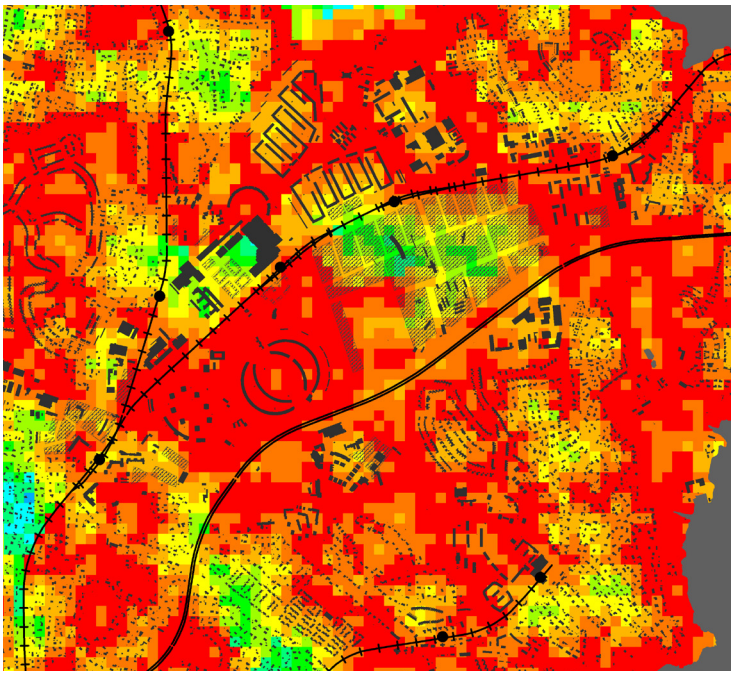
Kungsholmen vid Rålambshovsparken

Gångavstånd till grönområde

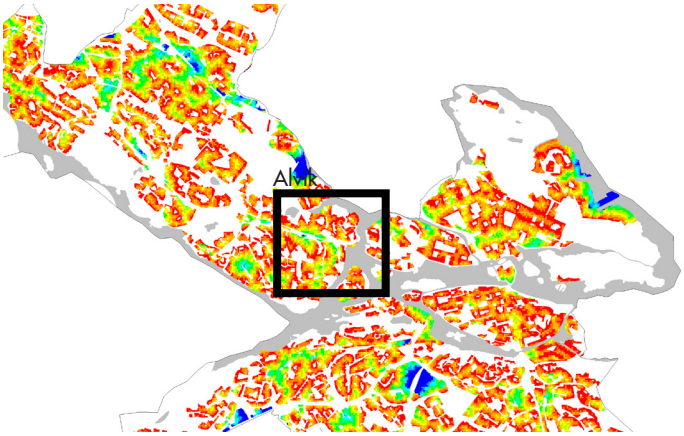
SCENARIO KOMPLETTERA

Gångavståndet till grönområde minskar något i scenario Komplettera, sett till hela planområdet. Stora delar av den nya bebyggelsen på Galoppfältet får över 300 m till grönområden.
I Stockolmsregionen kan detta liknas vid till exempel Alvik.

Gångavstånd till grönområde scenario Komplettera

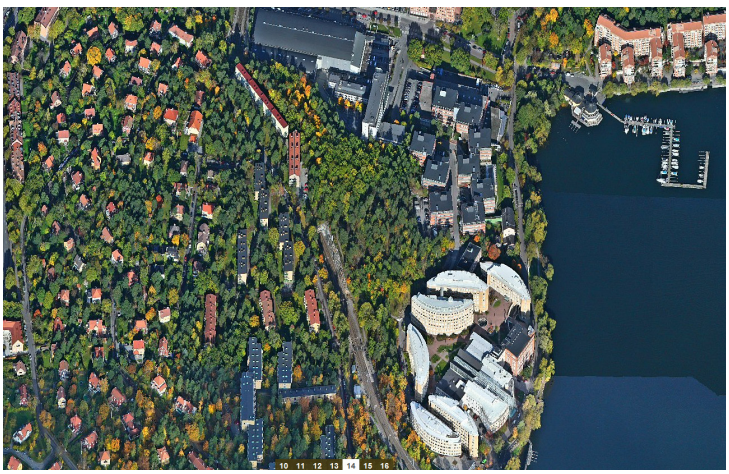


Gångavstånd till grönområde i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

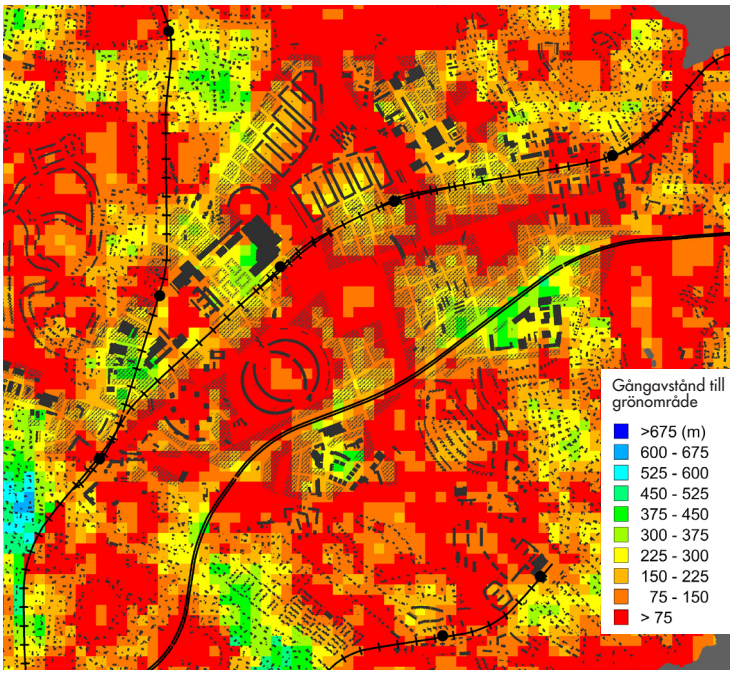
Alvik



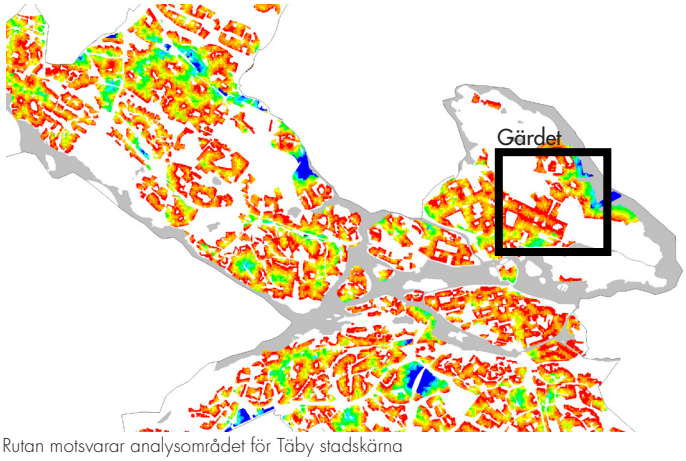
SCENARIO FÖRVANDLA

I scenario Förvandla ökar det genomsnittliga avståndet till grönområden något jämfört med nuläget. På Galoppfältet är närheten till grönområden god. Närheten är något sämre i de kommersiella ytorna längs E18. I Stockholmsregionen kan scenariet liknas vid till exempel Gärdet.

Gångavstånd till grönområde scenario Förvandla



Gångavstånd till grönområde i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

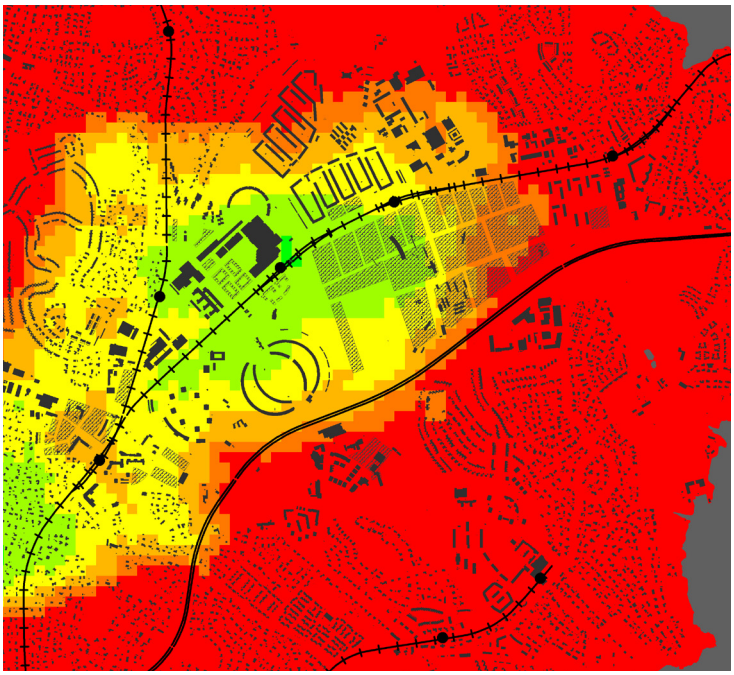
Gärdet

Grönyta per person

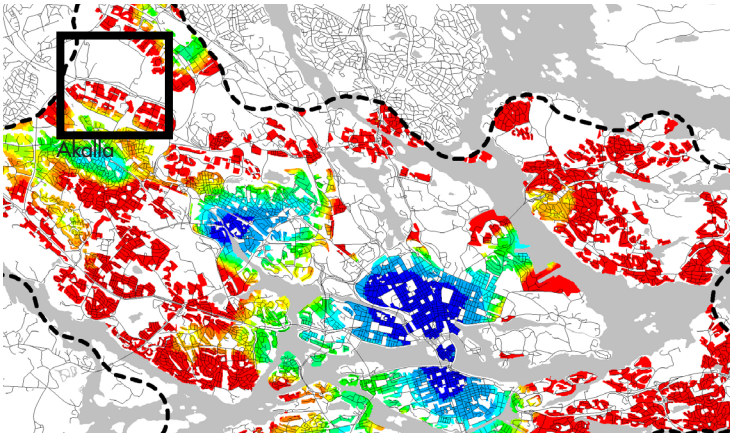
SCENARIO KOMPLETTERA

När mängden grönområden minskar samtidigt som befolkningen ökar minskar mängden grönyta per person, I scenario Komplettera är befolkningsökningen måttlig och mängden grönyta per person är fortsatt mycket goda, som lägst 25 kvm per person. Det liknar områden som till exempel Vällingby eller Akalla.

Grönyta per person scenario Komplettera



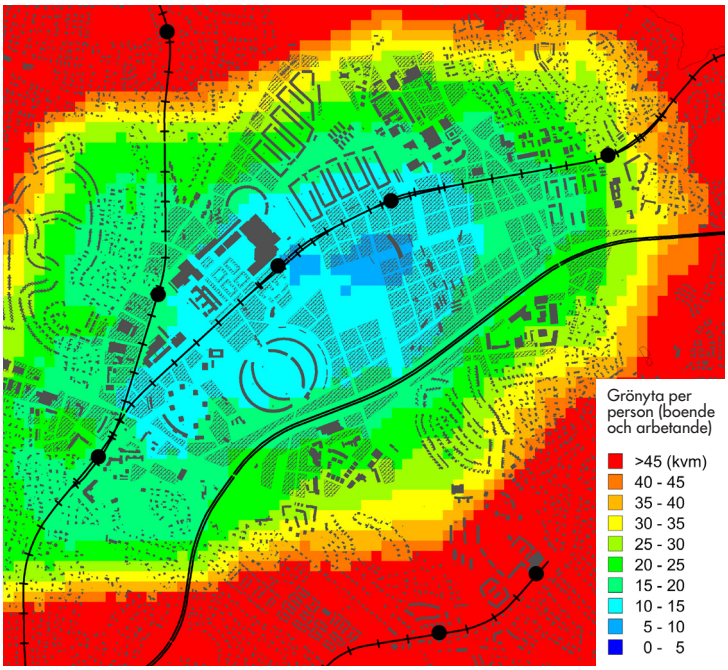
Grönyta per person i Stockholmsregionen



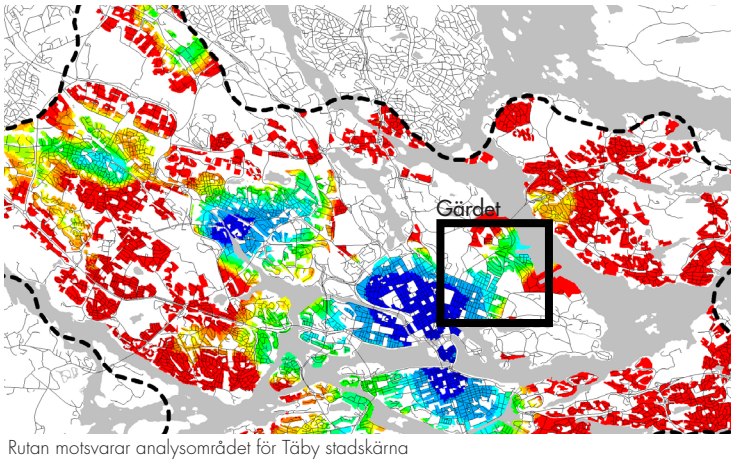
Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Akalla

Grönyta per person scenario Förvandla



Grönyta per person i Stockholmsregionen



Rutan motsvarar analysområdet för Täby stadskärna

Gärdet

SCENARIO FÖRVANDLA

I scenario Förvandla blir rymligheten lägre än i scenario Komplettera. I de minst rymliga områdena har man 10-15 kvm per person vilket liknar utkanten av Stockholms innerstad som till exempel Gärdet eller Fredhäll.

En god standard anses ligga på minst 10 kvm per person. Understiger parktillgången detta blir slitaget på parkerna stort vilket ställer högre krav på skötsel och underhåll. Parkerna i de centrala delarna av området i scenario Förvandla bör alltså vara parker med hög skötselgrad.

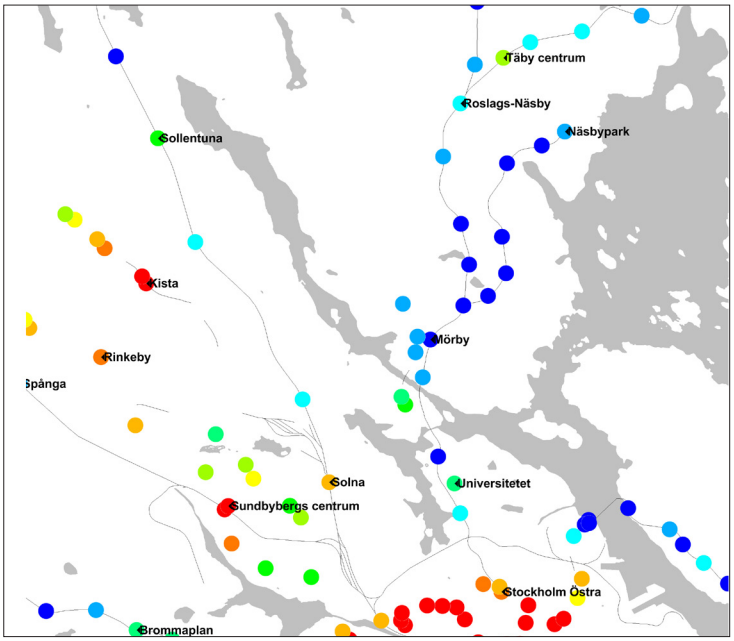
Kollektivtrafikunderlag

SCENARIO KOMPLETTERA

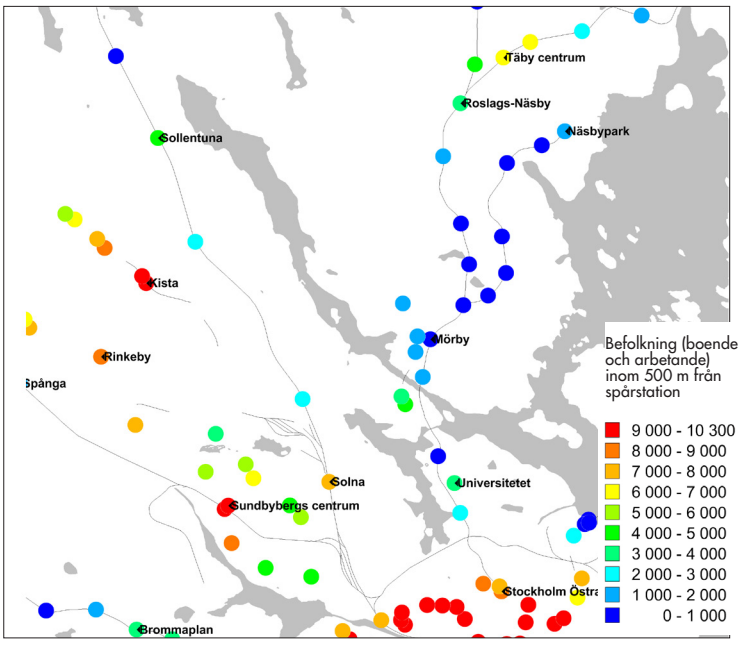
Underlaget för kollektivtrafik ökar i scenario Komplettera. Station Täby centrum som är stationen med störst räckvidd når ca 5000 boende och arbetande inom 500 m vilket motsvarar till exempel Solna centrum eller Bergshamra.

SCENARIO FÖRVANDLA

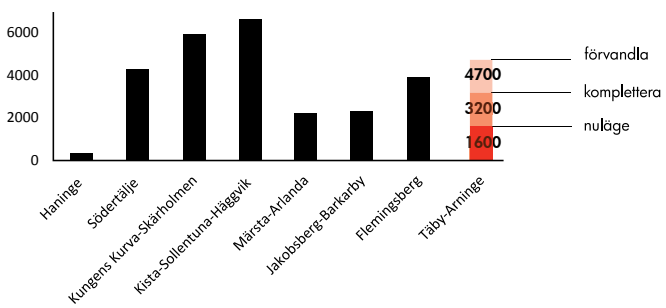
I scenario Förvandla ökar tätheten runt stationerna ytterligare. Vid station Täby centrum bor eller arbetar ca 6000 personer. Det motsvarar till exempel tunnelbanestation Gärdet eller Midsommarkransen.



Scenario Komplettera



Scenario Förvandla



Tillgänglig befolkning inom 500 m från spårbunden kollektivtrafik. Snitt för kärnans samtliga stationer. Planerad nybyggnation utanför Täby stadskärna är inte medräknad.

732 miljoner
till en bättre värld

Sammanställning

ANTAL BOSTÄDER OCH ARBETS-PLATSER

Tätheten i de två scenarierna kan sägas visa på två ytterligheter: i scenario Komplettera är tätheten generellt lägre än den är i pågående planering i kommunen medan den i scenario Förvandla ligger något högre. Man kan beskriva effekterna av de två scenariorna på följande sätt:

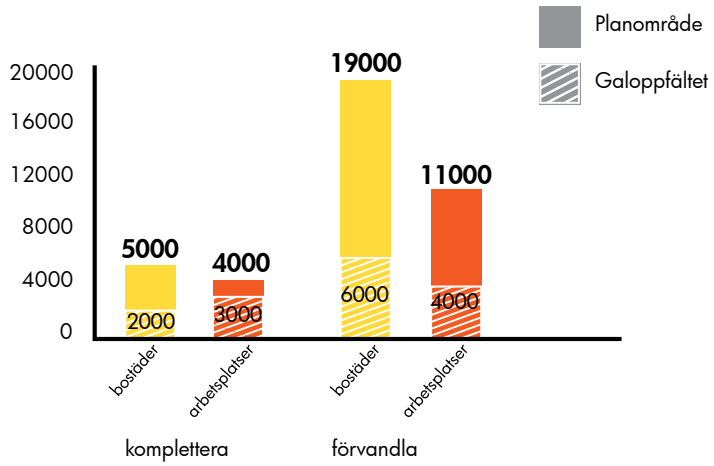
- I ”Komplettera” ger alla de faktorer (se sid 8) som karaktäriserar scenariot sammantaget en utvecklig som blir mer negativ än den i dag planerade och tänkta utvecklingen i kommunen.

- I ”Förvandla” utvecklar kommunen tillsammans med byggherrar och andra aktörer ett strategiskt arbete som i potential och resultat pekar på möjligheten att överträffa dagens prognos och planer för bostads- arbetsplats- gatu- och parkutbyggnad.

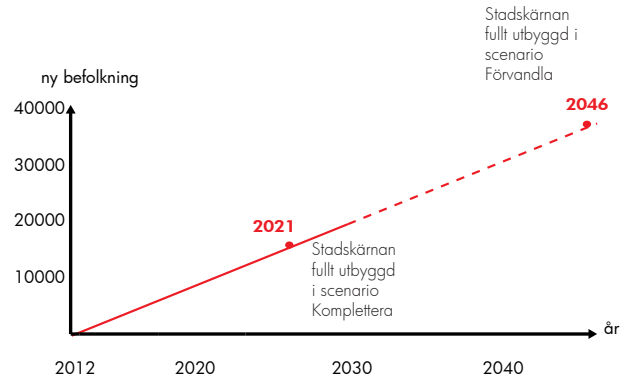
I scenario Komplettera byggs 5000 bostäder och 4000 arbetsplatser medan det i scenario Förvandla byggs 19 000 bostäder och 11 000 arbetsplatser. Enbart på Galoppfältet byggs i scenario Komplettera 2000 bostäder och 3000 arbetsplatser. I scenario Förvandla byggs 6000 bostäder och 3000 arbetsplatser på Galoppfältet.

HUR LÄNGE RÄCKER MARKEN?

Enligt kommunens prognos kommer Täby att växa med 20 000 invånare till år 2030. Räknat från 2012 innebär det en befolkningsökning på 1100 personer per år. Med två boende per bostad skulle scenario Komplettera ge plats för



Bebyggelse
Ungefär fyra gånger så många bostäder byggs i scenario Förvandla jämfört med scenario Komplettera



Hur länge räcker marken?
År 2021 är stadskärnan fullt utbyggd enligt scenario Komplettera. I scenario Förvandla räcker marken till 2046.

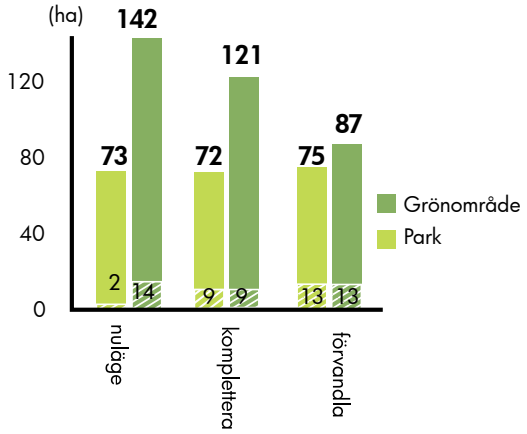
10 000 boende och scenario Förvandla skulle ge plats för 38 000. Om man som ett tankeexperiment skulle tänka sig att all ny befolkning i kommunen skulle bosätta sig i stadskärnan, skulle det innebära att området skulle vara färdigbyggt år 2021 i scenario Komplettera. Därefter skulle man behöva se sig om efter annan mark att exploatera. I scenario Förvandla finns mark tillgodo år 2030 efter att kommunens hela befolkningökning skett inom kärnan. Skulle befolkningsökningen fortsätta i samma takt skulle marken i kärnan räcka till 2046. Scenario Förvandla innebär alltså att marken utnyttjas mer effektivt och att man på så vis kan spara grönområden i andra delar av kommunen.

PARK OCH GRÖNYTA

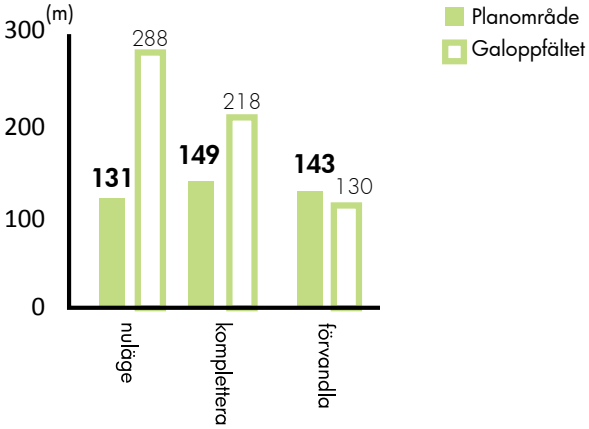
Grönområden har kategoriserats i park- och naturmark. Parkbegreppet är förhållandevis brett och innefattar ytor som är anpassade för mänsklig aktivitet och ofta har en högre skötselgrad. Den totala ytan för grönområden minskar i båda scenarierna, som mest i scenario Förvandla. Mängden parkyta är däremot relativt konstant: den minskar en aning i scenario Komplettera och ökar något i scenario Förvandla.

Det genomsnittliga avståndet till ett grönområde ökar också men ligger i båda scenarierna inom 300 meter vilket anses vara rimligt gångavstånd.

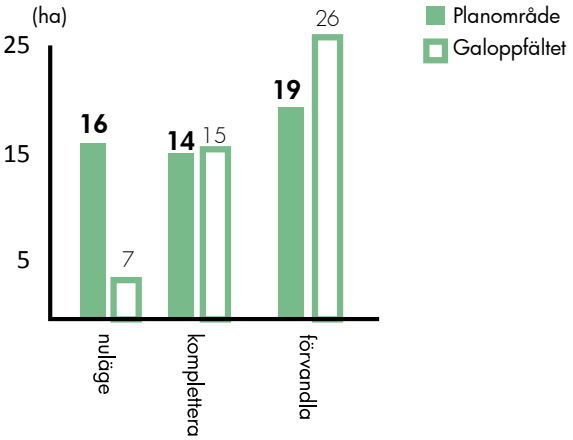
Tillgången till park ökar något i scenario Förvandla och minskar i scenario Komplettera.



Park och Grönyta
Grönytan minskar i båda scenarierna. Parkytan minskar något i scenario Komplettera och ökar i scenario Förvandla.



Genomsnittligt avstånd till grönområde



Genomsnittlig tillgång till park

LABORATIONER

Laboration Roslagsbanan

SCENARIO FÖRVANDLA

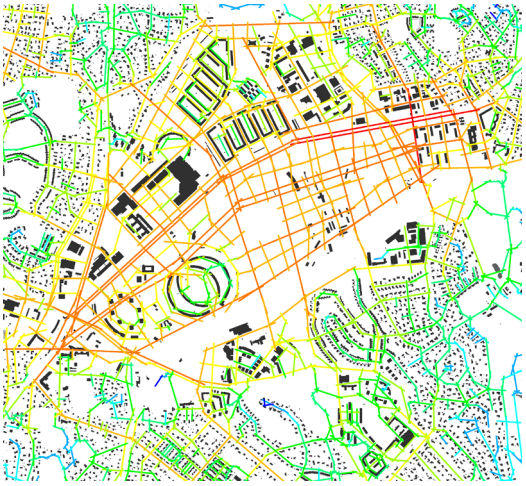
Roslagsbanan fungerar idag som en barriär mellan Galoppfältet och de centrala delarna av Täby. I scenario Förvandla skapas nya kopplingar över spåren i strategiska lägen. Hur dessa kopplingar utformas beror på vilken roll Roslagsbanan kommer att ha i framtiden. Här har tre alternativ prövats som innebär olika goda möjligheter för att förbättra kopplingarna till Galoppfältet.

En möjlighet är att Roslagsbanan även i framtiden är den huvudsakliga kollektivtrafiksförbindelsen mellan centrala Stockholm och nordostkommunerna. Det innebär fortsatt höga krav på framkomlighet vilket gör att kopplingar över spåren i stadskärnan fortsatt kommer att vara planskilda.

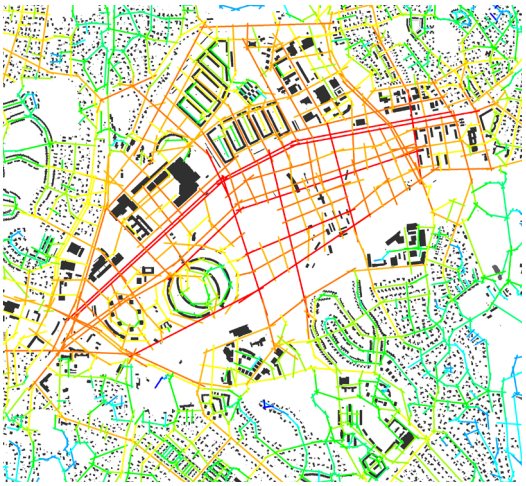
Ett annat alternativ är att en ny pendeltågslinje under mark dras till Täby och att Roslagsbanan då får rollen av en lokal stadsspårväg. Det innebär då att korsningarna kan utformas som plankorsningar i strategiska lägen.

Ytterligare ett alternativ är att tunnelbanan förlängs till Täby och ersätter Roslagsbanan. Spåren ligger då helt under mark och plankorsningar blir möjligt i samtliga lägen.

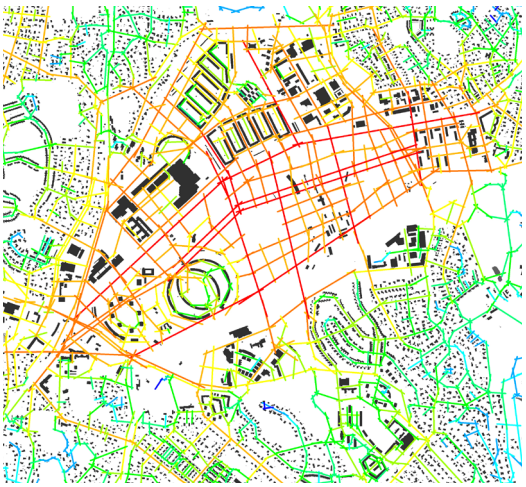
I samtliga fall förbättras tillgängligheten till gångnätet avsevärt i stadskärnan. Detta för att de nya kopplingarna över spåren väl knyter samman gångnäten på båda sidor spåren. I det första alternativet, med gångtunnlar under spåren, blir tillgängligheten dock något sämre än om korsningarna sker i samma plan.



Alternativ 1: Roslagsbanan i markplan och planskilda korsningar i strategiska lägen.



Alternativ 2: Pendeltåg under mark och Roslagsbanan som lokalbana. Plankorsningar i strategiska lägen



Alternativ 3: Inga spår i markplan. Plankorsningar i samtliga lägen

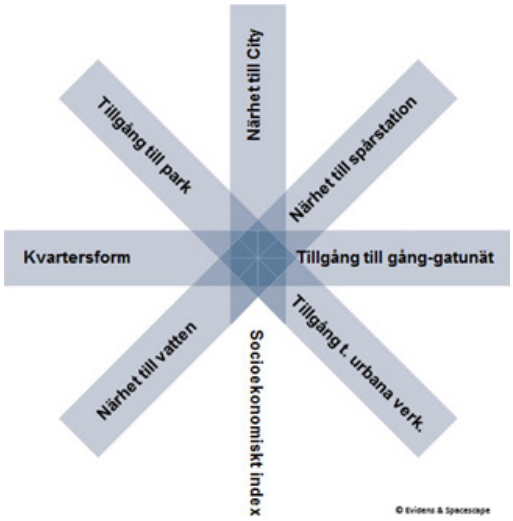
ANALYS AV BETALNINGSVILJA

I detta kapitel värderas attraktiviteten mellan de två scenarierna – Komplettera och Förvandla – i ekonomiska termer. Den så kallade stadskvalitetmodellen som utvecklats i samarbete mellan Evidens och Spacescape på uppdrag av TMR (Värdering av stadskvalitet, Regionplanekontoret, 2011) används för att beräkna det ekonomiska värdet av de två scenarierna. Modellen bygger på en analys av sambandet mellan lägesegenskaper och försäljningspris gällande bostadsrätter i Stockholmsregionen. Områden som kännetecknas av höga priser antas vara mer attraktiva än områden med låga priser. Resultaten från denna studie har visat sig i statistisk analys även kunna appliceras på Täby. Genom att tillföra attraktiva stadskvaliteter i närmiljön skapas stora värden på bostadsmarknaden.

SKILLNADER MELLAN SCENARIERNA

Vilket av de två scenarierna är att föredra utifrån betalningsvilja?

I de båda scenarierna sker en förändring i stadsstrukturen jämfört med nuläget. En förändrad stadsstruktur medför förändringar i attraktivitet. I förhållande till nuläget sker förändringar i de båda scenarierna. Det är endast i sex av stadskvalitetsmodellens variabler som förändring sker. Avståndet till city påverkas inte liksom socioekonomiskt index som antas vara oförändrat. Förändringar av stadskvaliteterna ger möjlighet att analysera hur attraktiviteten förändras för varje enskild variabel och hur dessa skiljer sig mellan de två scenarierna.



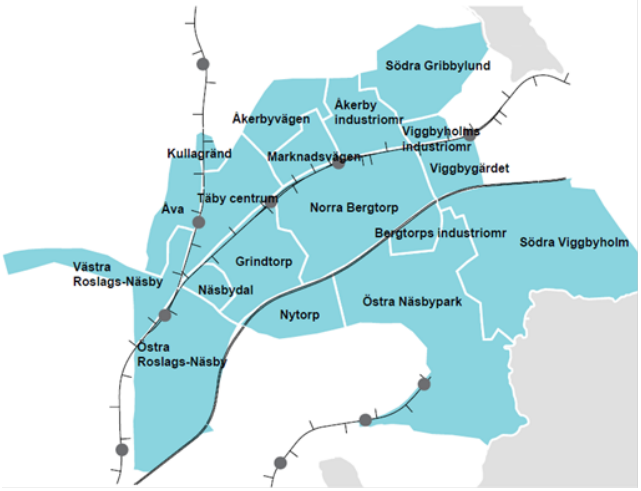
Stadskvalitetmodellen med åtta variabler varav socioekonomiskt index är en kontrollvariabel.

Områden som påverkas i de olika scenarierna

Analysen bygger på basområden (en geografisk områdesindelning mellan stadsdelar och kvarter). Totalt påverkas 17 basområden i kommunen i de två scenarierna.

Det område som framförallt påverkas är basområdet Norra Bergtorp, som inrymmer Galoppfältet. I scenario Förvandla antas området bebyggas med drygt 650 000 kvadratmeter bostäder.

Det är framförallt i scenario Förvandla som ny bebyggelse planeras i områden med redan existerande bebyggelse, som exempelvis i Grindtorp och på Åkerbyvägen. Betydligt mer ny bo- och lokalyta planeras i scenario Förvandla än i scenario Komplettera.



Basområdena i Täby stadskärna som påverkas av scenarierna.

1. Tillgång till gång- och gatunätet

Stora positiva effekter på attraktiviteten i scenario Förvandla av ett förändrat gångnät

I de båda scenarierna förändras tillgången till gångnätet. I scenario Förvandla påverkas dock fler basområden då fler områden berörs av en förändrad stadsstruktur. Stadskvalitetsanalysen visar att attraktiviteten och därmed betalningsviljan för bostadsrätter stärks i högre grad i scenario Förvandla än i scenario Komplettera av ett förändrat gångnät. I snitt ökar betalningsviljan med drygt 1 000 kronor mer i scenario Förvandla jämfört med scenario Komplettera. Scenario Komplettera är i vissa områdensnarare negativt för attraktiviteten sett ur ett gångnätsperspektiv. Analysen visar att betalningsviljan per kvadratmeter blir cirka 2 000 kronor högre per kvadratmeter på Galoppfältet om scenario Förvandla genomförs, jämfört med scenario Komplettera. Även i Grindtorp förväntas betalningsviljan öka med nästan 2 000 kronor mer i scenario Förvandla än i scenario Komplettera. I samtliga analyserade områden blir effekten på attraktiviteten av ett förändrat gångnät större i scenario Förvandla än i scenario Komplettera.

Område	Ny boyta flerbostadshus	
	Förvandla	Komplettera
Norra Bergtorp	665 000	236 000
Täby centrum	197 000	57 000
Grindtorp	188 000	24 000
Åkerby industriomr	182 000	-
Västra Roslags-Näsby	161 000	75 000
Åkerbyvägen	97 000	-
Nytorp	75 000	29 000
Åva	68 000	-
Viggbygärdet	51 000	14 000
Marknadsvägen	50 000	14 000
Östra Roslags-Näsby	39 000	28 000
Näsbydal	38 000	-
Södra Viggbyholm	35 000	-
Östra Näsbypark	21 000	-
Viggbyholms industriomr	12 000	-
Södra Gribbylund	9 000	-
Bergtorps industriomr	2 000	-

Ny boyta per basområde i de två scenarierna

2. Gångavstånd till strand

Små effekter, och inga stora skillnader i attraktivitet mellan de båda scenarierna

Stadskvalitetsanalysen visar att attraktiviteten och därmed betalningsviljan för bostadsrätter framförallt stärks på Galoppfältet och i dess närhet för scenario Förvandla på grund av ett minskat gångavstånd till strand. Det är små skillnader i förändrad attraktivitet mellan scenarierna för de övriga områdena. Resultatet är att förvänta. Det krävs relativt stora ingrepp på den redan byggda miljön för att gångavståndet till existerande strand ska förändras i större utsträckning.

3. Tillgång till park

Tillkommande parkytor på Galoppfältet påverkar betalningsviljan i de båda scenarierna

Stadskvalitetsanalysen visar att attraktiviteten och därmed betalningsviljan för bostadsrätter i snitt inte

stärks i någon högre grad oavsett vilket av de två scenarierna som genomförs då tillgången till park blir relativt lika i de båda scenarierna. Det är framförallt på Galoppfältet (Norra Bergtorp) och Marknadsvägen som tillgången till park får en stor påverkan på attraktiviteten, ett tillkommande värde på 600-700 kr/kvm gör skillnaden mellan scenario Förvandla och Komplettera är relativt stora. I scenario Förvandla påverkas flera andra kringliggande områden positivt.

4. Gångavstånd till spårstation

Inga effekter på attraktiviteten från något av de båda förslagen

Då ingen ny spårtrafik eller station är planerad i de båda scenarierna finns följaktligen inga direkta skillnader i betalningsviljan/attraktiviteten för denna stadskvalitet. Inte heller i något scenario förändras gångsträckan till befintliga stationer så pass mycket att attraktiviteten för området kan tänkas påverkas.

5. Tillgången till urbana verksamheter

Positiva effekter från de båda scenarierna

Urbana verksamheter har stark koppling till täthet och därmed befolkningens storlek. Det innebär att oavsett hur stadsstrukturen utformas förväntas antalet urbana verksamheter att stiga med en ökad befolkning. Effekter på betalningsviljan i scenario Förvandla blir stora, drygt 4000 kr/kvm för hela stadskärnan. Även i scenario Komplettera ökar tillgången till urbana verksamheter med en ökad attraktivitet, på 1000 kr/kvm som följd. Skillnaden i effekten på betalningsviljan/attraktiviteten av förändrad tillgång till urbana verksamheter mellan de två scenariorna blir som störst i de områden som i scenario Förvandla bebyggs kraftigt och som inte bebyggs alls i scenario Komplettera. Ju mer ett område bebyggs desto mer antas de urbana verksamheterna öka. Till exempel är betalningsviljan i Östra Näsbypark och Västra Roslags-Näsby 4500 kr/kvm högre i scenario Förvandla, enbart på grund av den ökade tätheten i scenariet. För Galoppfältet (Norra Bergtorp) är samma värde drygt 2000 kr/kvm.

6. Kvartersform (andel slutet och utåtvända entréer)

Positiva effekter från de båda scenarierna

Resultatet av analysen visar att stora effekter på attraktiviteten uppstår i scenario Förvandla, 4800 kr/kvm, men även i scenario Komplettera, 2100 kr/kvm, av en förändrad kvartersform i respektive område. De stora skillnaderna i betalningsvilja uppstår framförallt på Viggbygärdet där graden av slutenhet i kvarteren blir betydligt högre i scenario Förvandla än i Komplettera.

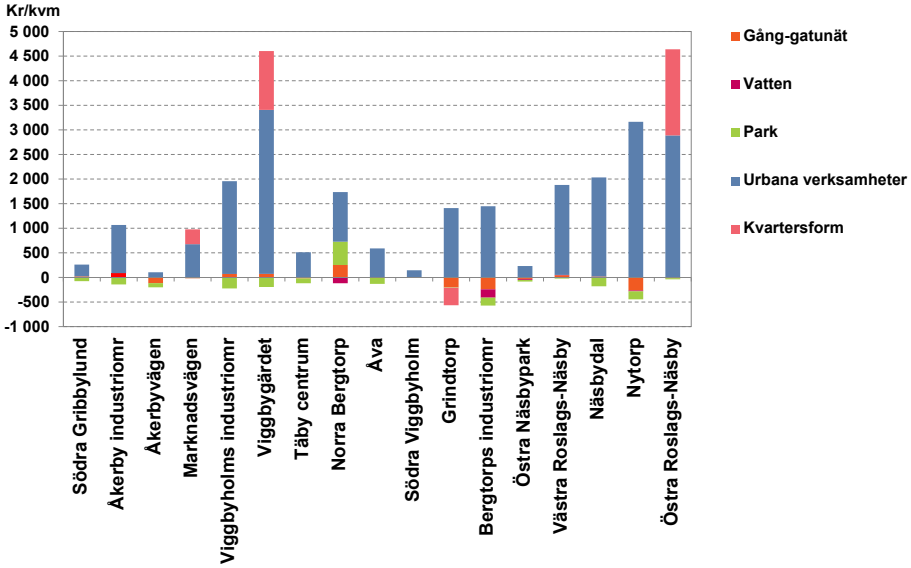
SAMMANFATTNING

Betydligt högre värden skapas i scenario Förvandla

I genomsnitt ökar betalningsviljan per basområde med drygt 6 000 kr/kvm i scenario Förvandla mot cirka 1 000 kr/kvm i scenario Komplettera.

Sammanfattning Scenario Komplettera

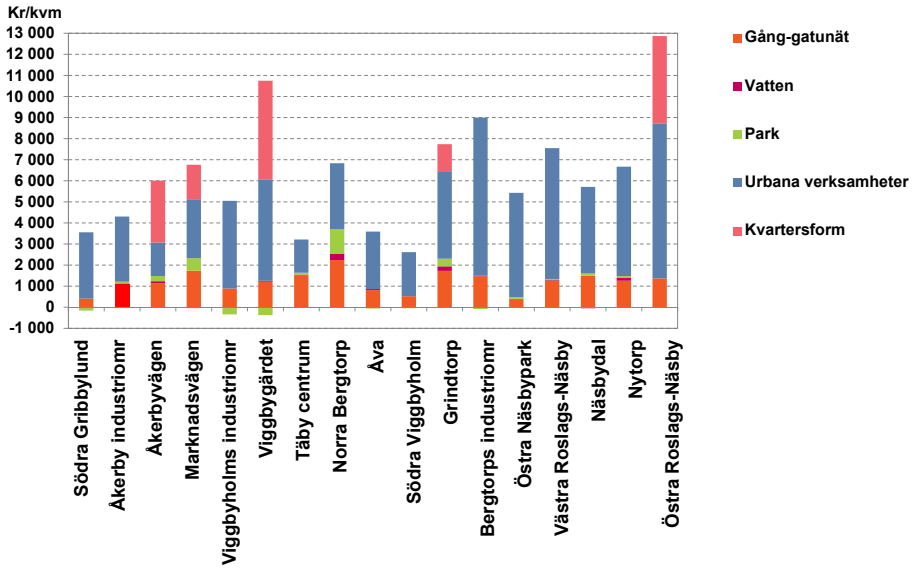
Scenario Komplettera ger negativa effekter på betalningsviljan/attraktiviteten för variablerna gångnätet, avstånd till strand och park. Det är endast urbana verksamheter som för samtliga studerade områden bidrar till ökad attraktivitet i scenario Komplettera.



Stadskvaliteternas totala påverkan. Värden som skapas.
Per basområde för scenario Komplettera

Sammanfattning Scenario Förvandla

Däremot är de genomsnittliga förändringarna på betalningsviljan/attraktiviteten positiv för samtliga studerade statskvalitetsvariabler i förslaget Förvandla med undantag från att tillgången till park blir marginellt sämre i två områden, på grund av minskad parktillgång.



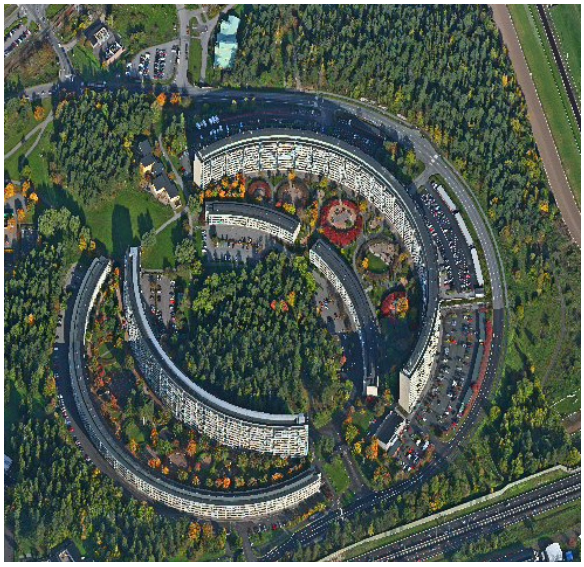
Stadskvaliteternas totala påverkan. Värden som skapas.
Per basområde för scenario Förvandla

FÖRÄNDRINGAR I DET BEFINTLIGA BESTÅNDET - Exempel Grindtorp och Marknadsvägen

Analysen visar att en utveckling av Täby får stora positiva effekter för de som idag bor i närområdet.

Grindtorp

I Grindtorp finns det drygt 120 000 kvadratmeter bostäder, allt ägt direkt av bostadsrättsföreningar (HSB BRF Venus och Jupiter). Scenario Komplettera innebär en ökning i betalningsvilja med 840 kronor per kvadratmeter. Totalt ger det en ökning i området på cirka 100 miljoner kronor, vilket motsvarar ungefär 60 000 kronor i värdeökning för den genomsnittliga lägenheten. Scenario Förvandla innebär en ökning i betalningsvilja med 7 740 kronor per kvadratmeter. Totalt ger det en ökning i området på nästan 1 miljard kronor, vilket motsvarar en värdeökning på drygt 550 000 kronor för den genomsnittliga lägenheten.



Grindtorp

Marknadsvägen

Inom området finns ungefär 70 000 kvadratmeter bostäder, allt ägt direkt av bostadsrättsföreningar (HSB BRF Volten). Scenario Komplettera innebär en ökning i betalningsvilja med 960 kronor per kvadratmeter. Totalt

ger det en ökning i området på cirka 70 miljoner kronor, vilket motsvarar drygt 80 000 kronor i värdeökning för den genomsnittliga lägenheten. Scenario Förvandla innebär en ökning i betalningsvilja med 6 730 kronor per kvadratmeter. Totalt ger det en ökning i området på ungefär 500 miljoner kronor, vilket motsvarar en värdeökning på drygt 550 000 kronor för den genomsnittliga lägenheten.

ÖKAD ATTRAKTIVITET I DET PLANERADE BESTÅNDET
– exempel Galoppfältet och Västra Roslags-Näsby

Då vi känner till hur mycket ny bostadsyta som förväntas byggas i de olika områden i de båda scenarierna kan vi beräkna hur mycket varje enskild stadskvalitet totalt är värd i nyproduktionen.

Galoppfältet

De förbättrade och förändrade stadskvaliteterna ger i scenario Förvandla en total påverkan på betalningsviljan för nyproduktion på nästan 2,5 miljarder kronor för Galoppfältet. Framförallt är det ett förbättrat gatunät som får stor effekt. Att närhet till strand förbättras så pass mycket värderas totalt till cirka 200 miljoner kronor vid scenario Förvandla, vilket kan jämföras med en negativ effekt på betalningsviljan i scenario Komplettera. Totalt beräknas värdet av samtlig nyproduktion på Galoppfältet öka med dryga 750 miljoner på grund av tillgången till park. För Galoppfältet blir skillnaderna i det totala värdet relativt stora mellan scenario Komplettera och Förvandla på grund av den stora skillnaden i bebyggd yta.

Västra Roslags-Näsby

Det aktuella förslaget för Västra Roslags-Näsby finns med i båda scenarierna. Det finns trots detta vissa skillnader mellan attraktiviteten i de två scenarierna på grund av att omgivningarna skiljer sig åt. Skillnaderna mellan de olika scenarierna är dock inte lika markanta som för Galoppfältet, framförallt är skillnad i effekterna från tillgängligheten till gångnätet inte lika stora.

Marknadsvägen

Vinnande förslag från arkitekttävlingen om Västra Roslags-Näsby

Analys av stadskvalitetsvariablena visar att scenario Förvandla är att föredra på varje punkt framför scenario Komplettera

Analys av samtliga stadskvalitetsvariabler pekar entydigt på att scenario Förvandla skapar en större attraktivitet och därmed en högre betalningsvilja än scenario Komplettera. I genomsnitt ökar betalningsviljan per basområde med drygt 6 000 kr/kvm i förslaget Förvandla mot cirka 1 000 kr/kvm i förslaget Komplettera. Stora värden skapas i det befintliga beståndet, framförallt i scenario Förvandla. I områdena Marknadsvägen, Åkerbyvägen, Grindtorp och Näsbydal förväntas den genomsnittlige lägenheten stiga i pris med ungefär en halv miljon kronor. Attraktiviteten blir dessutom större i nyproduktion i scenario Förvandla jämfört med scenario Komplettera. Detta framförallt på grund av bättre tillgänglighet till gångnätet. Det visar att stadsbyggandet i Täby stadskärna, och på Galoppfältet i synnerhet, är medskapare av mycket stora värden, vilket skulle ha avgörande betydelse för Täbys attraktivitet i Stockholmsregionen.

117

MED BLICK FÖR KUNSKAP
ÅVA
GYMNASIUM
ÖPPET HUS
30/11
Ishallen