

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Sofia Thuresson Rudenschöld

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2023-01-10

Detaljplan för Hästen 4 m. fl., Område 5, Täby park - Beslut om godkännande inför antagande

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Hästen 4 m. fl., Område 5 inom kommundelen Täby park i Täby kommun.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att fortsätta utbyggnaden av Täby parks tydliga stadsstruktur med hög arkitektonisk kvalitet, varierad bebyggelse med attraktiva miljöer, hållbara lösningar samt ett funktionsblandat innehåll. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 600 lägenheter och ca 5 000 kvm bruttoarea för verksamheter (kontor, förskola och lokaler i bottenvåningen). Inom planområdet ingår även en grannskapspark i norra delen och naturmark i södra delen. Planeringen utgår från gällande planprogram och bygger vidare på gestaltungsprinciper från de två första detaljplanerna.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Miljöaspekterna och miljökonsekvenserna redovisas i planbeskrivningen.

Inom området finns utöver Täby kommun två fastighetsägare, Täby park exploatering (TPAB) och Riksbyggen ekonomisk förening. De allmänna anläggningarna inom Område 5 kommer att byggas ut av Täby kommun men finansieras av samtliga fastighetsägare genom att de faktiska kostnaderna fördelas efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad bygggrätt.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 7 §.

Ärendet

Täby park är en ny stadsdel i centrala Täby. Totalt beräknas den nya stadsdelen innehålla minst 6 000 nya bostäder och 4 000 – 5 000 nya arbetsplatser. Den nya stadsdelen som helhet beräknas vara färdigutvecklad ca år 2045.

Planeringen av Täby park har pågått sedan 2009. Planprogrammet som godkändes av kommunfullmäktige den 2 november 2015, § 146, är vägledande och utgör ett underlag i det fortsatta arbetet med planläggning av stadsdelen. De två första detaljplanerna för Täby park, detaljplanen för Hästen 2 m.fl. och detaljplanen för Viggbyholm 74:35 m.fl., fick laga kraft i januari 2018. Utbyggnaden pågår och inflyttning har skett löpande sedan våren 2020. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med nästa detaljplan, detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5) den 14 maj 2019, § 95. Stadsbyggnadsnämnden godkände planförslaget för samråd den 9 juni 2020 § 100 och för granskning 20 april 2021, § 53. Detaljplanen var utställd för granskning under perioden 30 april 2021 till 17 maj 2021. Totalt inkom sex yttranden under granskningstiden.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts och undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen inom ramen för detaljplanesamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats för detaljplanen. Beslut om att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan är fattat av stadsbyggnadsnämnden, enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 7 §.

Planförslagets innehåll

Planens syfte är att fortsätta utbyggnaden av Täby parks tydliga stadsstruktur med hög arkitektonisk kvalitet, varierad bebyggelse med attraktiva miljöer, hållbara lösningar och ett funktionsblandat innehåll. Planen kommer möjliggöra för blandad stadsbebyggelse med ca 600 bostäder i flerbostadshus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna, offentlig service i form av en förskola samt kontor i anslutning till Boulevarden och Bergtorpsvägen. Förslaget redovisar sammantaget ca 5 000 kvm bruttoarea för verksamheter, men detaljplanen möjliggör en betydligt större andel verksamheter/kontor genom att flera

användningar medges inom samma kvarter. Syftet är att skapa flexibilitet och möjligheter för att innehållet ska kunna utvecklas över tid och efter behov och marknadsläge.

Planförslaget omfattar även en grannskapspark i norr, som kopplar mot en befintlig gång- och cykeltunnel under Bergtorpsvägen samt ett naturområde i anslutning till det redan planlagda skolkvarteret i Täby park. Parkstråket i norr och naturmarken i söder syftar till att skapa trygga och gena kopplingar till, från och genom Täby park, hantera dagvatten samt säkerställa tillräckliga ytor för lek och rekreation.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet* samt ligger i linje med intentionerna i *Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050*. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser. Planen påverkar inte heller några riksintressen för friluftsliv, natur-, eller kulturmiljö. Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljö kvalitetsnormer och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Ändringar inför antagande

Med anledning av länsstyrelsens yttrande har plankartan kompletterats med en skyddsbestämmelse och förtydliganden har gjorts avseende översvämningsrisken. Avsnitten som berör brottsförebyggande har utvecklats och kartor och text i planbeskrivningen kopplat till brandutrymning och räddningsvägar har kompletterats.

Utformningsbestämmelserna i plankartan har reviderats så att de bättre överensstämmer med den grundskala och de illustrationer som redovisas i planförslaget. Transformatorstationens läge har efter dialog med ledningsägare justerats för att underlätta genomförandet. En utförligare beskrivning av ändringarna efter granskningen finns i granskningsutlåtandet.

Ekonomiska överväganden

Inom området finns utöver Täby kommun två fastighetsägare, Täby park exploatering AB (TPAB) och Riksbyggens ekonomiska förening. De allmänna anläggningarna inom Område 5 kommer att byggas ut av Täby kommun men finansieras av samtliga fastighetsägare genom att de faktiska kostnaderna fördelas efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad byggrätt.

Intäkterna för investeringsprojektet som helhet i form av markförsäljning, ersättning för faktisk utbyggnadskostnad av allmänna anläggningar och anslutningsavgifter för VA respektive sopsug beräknas täcka de totala utgifterna.

Intäkter och kostnader för detaljplanen regleras genom plankostnadsavtalet där plankostnaderna har fördelas utifrån markägande.

Medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city kommer att tas ut av respektive fastighetsägare.

Investeringsmedel för utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom Område 5 har inarbetats verksamhetsplan 2023.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Biträdande samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning, daterad den 8 mars 2021 rev 5 oktober 2022
3. Illustrationsplan, daterad den 8 mars 2021 rev 5 oktober 2022
4. Kvalitetsprogram, daterad den 8 mars 2021 rev 5 oktober 2022
5. Hållbarhetsprogram, daterat den 3 juni 2022
6. Samrådsredogörelse, daterad den 8 mars 2021 rev 5 oktober 2022
7. Granskningsutlåtande, daterad den 5 oktober 2022

Expedieras

Planhandläggare Sofia Thuresson Rudenschöld

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering