

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Planarkitekt  
Judia Avenine

STADSBYGGNADSNÄMNDEN  
2024-05-14

## Detaljplan för Sågtorp 2 m.fl. Näsbylundsvägen 17, Roslags-Näsby - Beslut om godkännande inför antagande

### Förslag till beslut

*Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta*

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. inom kommundelen Roslags-Näsby.

### Sammanfattning

Förslag till detaljplan har upprättats för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. Planens syfte är att skapa förutsättningar för en tät och levande stadsdel med bostäder, lokaler och förskola i Roslags-Näsby och möjliggör stadsbebyggelse med 350-400 nya bostäder, varav 164 bostäder är studentlägenheter. Mellan Centralvägen och Näsbylundsvägen anläggs en ny kvartersgata.

Inom planområdet finns utpekade höga naturvärden som bevaras som en del av bostädernas gårdsmiljö.

Planförslaget överensstämmer med *Översiktsplan Täby 2050 - Staden på landet*.

### Ärendet

#### Bakgrund

Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv (USMN) beslutade den 12 november 2012, § 74, om planuppdrag för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. Den 3 februari 2014, § 4, beslutade USMN om ett förnyat planuppdrag i samband med att fastighetsägaren, HSB, involverat Studentbacken AB (nuvarande Amasten) att delta i utvecklingen av kvarteret. Arbetet med detaljplanen har pågått under en

längre tid. Arbetet pausades i omgångar mellan åren 2016 och 2018 och återupptogs igen under år 2019.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna samrådshandlingarna den 20 april 2021, § 54. Samråd genomfördes under perioden 3 maj 2021 till 24 maj 2021. Under samrådet inkom 48 yttranden som finns redovisade i samrådsredogörelsen daterad den 11 april 2022. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna granskningshandlingarna den 17 maj 2022, § 53. Granskningen genomfördes under perioden 25 maj 2022 till 26 juni 2022. Under granskningen inkom 32 yttranden som finns redovisade i granskningsutlåtandet daterat den 14 mars 2024.

Efter granskning avbröts samarbetet mellan Techfarm och HSB vilket inneburit ett omtag avseende gestaltningen för del av projektet. På grund av bullersituationen på platsen har nockhöjden för byggrätten sänkts.

Inom planområdet finns utpekade höga naturvärden som bevaras som en del av bostädernas gårdsmiljö.

Bebyggelsens grundläggning anpassas för att inte påverka kommunens dagvattentunnel med tillhörande skyddszon, som går under planområdet.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*, där området inom vilket Sågtorp 2 m.fl. finns anges som förändringsområde med utveckling till stadsbebyggelse av blandad karaktär.

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

### **Planförslagets innehåll**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, lokaler och förskola i stadsbebyggelse med 350-400 nya bostäder, varav 164 bostäder är studentlägenheter. En ny kvartersgata anläggs mellan Centralvägen och Näsbylundsvägen.

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer och ett antal anpassningar av planlösningar har gjorts i planen för att möta riktlinjerna. En konsekvens av bullernivåerna har varit att höghusets tillåtna nockhöjd har sänkts i detaljplanen för att motsvara HSB:s förslag.

Planområdet ligger intill Centralvägen som är en sekundär transportled för farligt gods. Ett flertal säkerhetshöjande åtgärder kommer att genomföras utmed Centralvägen. Bebyggelsen planeras som närmast 17 meter från Centralvägen

vilket är närmare än det av Länsstyrelsen rekommenderade avståndet från farligt gods-led. Bedömningen är att detta är godtagbart efter ett antal riskreducerande åtgärder samt baserat på riskutredningens resultat.

Under planområdet går kommunens dagvattentunnel med tillhörande skyddszon. Bebyggelsens grundläggning anpassas för att inte påverka detta.

En ny infart från Centralvägen föreslås som en gata på kvartersmark. Gatan kopplas samman med en ny kvartersgata som anläggs i sydvästlig riktning och kopplar Centralvägen med Näsbylundsvägen. Kvartersgatan föreslås bli enkelriktad med riktning från Centralvägen till Näsbylundsvägen. Utanför HSB:s höghus planeras för ett entrétorget mellan infartsgatan från Centralvägen och kvartersgatan. Entrétorget föreslås bli ett gångfartsområde. Näsbylundsvägens vändslinga breddas österut för att möjliggöra vändning med tunga fordon. En ny kombinerad gång- och cykelbana anläggs längs den norra körbanan. Nya parkeringar anläggs längs Näsbylundsvägen i form av kantstensparkering och i garage under bostadsgården.

Inom planområdets västra del i anslutning till Ytterbyskolan finns en talldunge med höga naturvärden och rekreativa värden som skyddas i detaljplanen med egenskapsbestämmelse.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Till grund för bedömningen ligger mätningar av grundvattennivåerna inom planområdet. Kontinuerliga mätningar av grundvattennivåerna indikerar att grundvattennivåerna inte kommer påverkas av planens genomförande.

### **Remiss**

Synpunkterna från granskningskedet har främst berört frågor gällande exploateringsgrad och gestaltning, trafik och buller samt att grönområden byggs bort.

### **Ändringar inför antagande**

Inför antagande har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Illustration som visar på möjlig placering av dagvattenmagasin har uppdaterats i planbeskrivningen. Storlek på dagvattenmagasin revideras i planbeskrivningen samt plankartan för att motsvara ett helt 100-årsregn.
- Bullerutredning förtydligas så att det framgår vilka ritningar som visar värden med fasadreflex.

- Arkeologisk utredning bifogas i sin helhet.
- PM för trafikutredning bifogas.
- Parkeringsbehov har justerats i planbeskrivningen för att motsvara uppdaterade siffror för HSB:s högdal.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med nya förslag till planlösningar i HSB:s högdal.
- Bestämmelse e<sub>5</sub>, minsta bruttoarea för centrumändamål i entréplanet, har lagts till i plankartan för HSB:s högdal.
- Högsta tillåtna nockhöjd för HSB:s högdal har sänkts i plankartan.
- Bestämmelse f<sub>6</sub> har reviderats för att gälla utformning av bottenvåning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med nytt gestaltungsförslag. Bilder där det tidigare förslaget framgick har uppdaterats.
- Kapitel 3.6 som avser preciseringar av planbestämmelser har uppdaterats efter justeringarna i plankartan.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

## **Ekonomiska överväganden**

Principerna för exploatörens kostnadsansvar vid ett genomförande av detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera att exploatören inom planområdet bekostar de åtgärder på allmän plats som behövs för detaljplanens genomförande i enlighet med gatukostnadsreglerna i plan- och bygglagen. Ett genomförande av detaljplanen föranleder inte några kommunala investeringar.

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig  
Avdelningschef Plan- och exploatering

## **Bilagor**

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 11 april 2022
2. Planbeskrivning, daterad den 8 april 2024
3. Samrådsredogörelse, daterad den 11 april 2022
4. Granskningsutlåtande, daterat den 14 mars 2024
5. Bullerutredning, daterad den 27 september 2022
6. Arkeologisk utredning, daterad den 30 mars 2022
7. Avfallshantering, sammanställning, daterad den 29 mars 2022
8. Trafikutredning, daterad den 19 februari 2021
9. Trafikanalys, uppdatering, daterad den 15 mars 2024

## **Expedieras**

Kommunstyrelsen

Planhandläggare Judia Avenine

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering