

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Planarkitekt
Sofi Tillander

KOMMUNSTYRELSEN
2025-06-04

Detaljplan för fastigheterna Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. - Beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., inom kommundelen Hägernäs i Täby kommun.

Sammanfattning

Förslag till detaljplan har upprättats för fastigheterna Fenan 1 och 2, Flygkompassen 1 och Höjdmätaren 1. Planförslaget möjliggör en stadsmässig utveckling av verksamhetsområdet i norra Hägernäs strand med nya bostäder i flerbostadshus, en förskola, lokaler för centrumändamål, parkeringsgarage och en transformatorstation.

I arbetet med planförslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kopplade till gestaltning, kulturmiljö, trafik, buller, risk, naturvärden, föroreningar samt dagvatten- och skyfallshantering.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap. 7 §. Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen och antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 20 maj 2025.

Ärendet

Bakgrund

Den 14 juni 2013 inkom en begäran om planbesked för fastigheten Fenan 1. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade den 9 juni 2014, § 30, positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Fenan 1. Fastigheten bytte därefter ägare och den nya fastighetsägaren inkom med en komplettering till planbeskedsansökan. Den 6 november 2017, § 33, meddelade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö att en större bostadsexploatering bedöms kunna inrymmas i tidigare planbesked och ska hanteras i kommande planprocess.

Den 3 februari 2017 inkom en begäran om planbesked för fastigheterna Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1 och 2 och del av Hägernäs 7:6. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade den 11 september 2017, § 23, positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna i syfte att möjliggöra bostäder och service.

De ovan nämnda planbeskeden har efter beslutet den 11 september 2017 hanterats som ett projekt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände projektets start-PM den 14 maj 2019, § 97.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 9 september 2022, § 89.

I augusti 2023 valde fastighetsägaren till Stjärnmotorn 1 att lämna projektet. Det föranledde även att fastighet Stjärnmotorn 2 fick uteslutas ur planområdet på grund av att den befintliga byggnaden ligger över båda fastigheterna. Planområdesgränsen justerades därefter så att fastigheterna Stjärnmotorn 1 och 2 inte ingår i detaljplanen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) (PBL) 4 kap. 34 § och miljöbalken (1998:808) (MB) 6 kap. 5 § har upprättats där bedömningen görs att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i PBL samt MB. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade, på delegation, om miljöpåverkan den 30 september 2024.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om granskning den 11 november 2024, § 105.

Efter granskning har utredningen för dagvatten och skyfall kompletteras med modelleringar av planförslaget för att visa hur vattnet ter sig vid händelse av skyfall. Resultatet av kompletteringen har inte inneburit några förändringar av planförslaget.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §. Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Planförslagets innehåll

Planförslaget möjliggör cirka 240 nya bostäder i flerbostadshus, en förskola, lokaler för centrumändamål, parkeringsgarage och en transformatorstation. Sjöflygsvägen breddas för att rymma en gång- och cykelbana, där tillkommande ytor planläggs som allmän plats (gata). Del av parkområdet intill Hägernäsviken i planområdets nordöstra del planläggs som allmän plats (park) för att bekräfta befintlig användning. Syftet är att skapa en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet, särskilt längs Sjöflygsvägen.

Den kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnaden, som tidigare fungerat som tygförråd, bevaras och förses med varsamhets- och skyddsbestämmelser. Den föreslås användas för förskola samt bostads- och centrumkomplement. Även en större ek intill den äldre byggnaden bevaras och skyddas i detaljplanen.

Detaljplanen syftar även till att inom planområdet säkerställa goda vistelse- och boendemiljöer och att hantera frågor kopplade till miljö, risk, buller, skydd av naturvärden samt dagvatten och skyfall.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget påverkar inga riksintressen. Utveckling av området kommer att leda till att fler människor rör sig inom och i anslutning till planområdet, vilket kan bidra positivt till den upplevda tryggheten.

Eken inom planområdet har stort värde för den biologiska mångfalden och bevaras. En särskilt skyddsvärd sälj behöver tas ned för att genomföra planförslaget, men påverkan bedöms som begränsad då liknande naturmiljöer finns allmänt i omgivande landskap. Detta måste samrådats med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB innan det kan göras.

Stora delar av planområdet ligger inom 100 meters avstånd från Rönningebäcken och Hägernäsviken och omfattas då av strandskydd. Detta föreslås upphävas för

kvarters- och gatumark enligt 7 kap. 18 c-d § MB, då ytorna är ianspråktaga eller krävs för allmänt intresse (gång- och cykelbana).

Remiss

Detaljplan var på samråd 30 september 2022 till 27 oktober 2022. Under samrådet inkom 42 yttranden, varav 38 med synpunkter. Detaljplanen var ute på granskning 22 november till den 16 december 2024. Under granskningen inkom 15 yttranden varav 10 med synpunkter. Granskningsutlåtandet redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

Ändringar inför antagande

Inför antagandet har följande ändringar gjorts i planen:

Plankartan

- Kantstensparkeringen längs Sjöflygvägen i det södra kvarteret har kompletterats med användningen förskola (S1) för att möjliggöra större flexibilitet i placeringen av hämta- och lämnplatser för förskolans verksamhet.
- Förtydligande planbestämmelse "Utöver angiven största bruttoarea får källare och tekniska utrymmen anläggas under bostadsbebyggelse" har tillkommit.
- Förtydligande planbestämmelse "Marken inom 1 meter från fasad som angränsar mot allmän plats kan omfattas av servitut vars syfte är att kunna uppföra och behålla tekniska anläggningar för dagvatten, så som dräneringsledningar" har tillkommit.
- Mindre justeringar av egenskapsbestämmelser för högsta nockhöjd (h) och största tillåtna bruttoarea (e) har genomförts.

Planbeskrivningen

- Kapitel 3.5.6 har kompletterats med förtydligande gällande skyfallshantering.
- Kapitel 3.5.5 har kompletterats med möjliga planlösningar för hus A, B och E som redovisar att bebyggelsen kan utformas så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida.
- Redaktionella ändringar har genomförts.

Ekonomiska överväganden

Exploatörerna ska, i enlighet med tecknat ramavtal, stå för kommunens kostnader hänförliga till ny-, till- och ombyggnad av allmänna anläggningar kopplade till genomförandet av detaljplanen. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen utan ersättning. Tillkommande allmänna anläggningarna till följd av genomförandet kommer medföra ökade driftkostnader för Täby kommun.

Utöver ersättning för de allmänna anläggningar som krävs för en exploatering avser kommunen att ta ut så kallad medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city. Exploatörernas kostnadsansvar regleras i det exploateringsavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Det finns investeringsmedel avsatta för iordningsställande av allmän plats i kommunens verksamhetsplan för 2025.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Plankarta, daterad 14 oktober 2024, reviderad 14 april 2025
2. Planbeskrivning, daterad 14 oktober 2024, reviderad 14 april 2025
3. Samrådsredogörelse, daterad den 14 oktober 2024
4. Kvalitetsprogram, daterat den 14 oktober 2024
5. Granskningsutlåtande, daterat den 14 april 2025
6. Tjänsteutlåtande, daterad 14 april 2025
7. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden

Expedieras

Stadsbyggnadsnämnden

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda