

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Sofia Thuresson Rudenschöld

Jenny Bertram

Stadsbyggnadsnämnden

2020-06-09

Detaljplan för del av Hästen 4 m.fl., Område 5, Täby park – beslut om samråd

Sammanfattning

Område 5 är nästa etapp att planlägga inom Täby Park. Planområdet ligger i den östra delen av Täby park, mellan de två första detaljplanerna som antogs i januari 2018. Planområdet gränsar i öster mot Bergtorpsvägen och i söder mot E18. Planeringen utgår från gällande planprogram och bygger vidare på gestaltungsprinciper i de två första detaljplanerna. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 550-600 lägenheter i form av varierad flerbostadshusbebyggelse och ca 5000 kvm BTA för verksamheter. Inom planområdet ingår även grannskapspark i norra delen och naturmark i södra delen. Stadsbyggnadsnämndens preliminära bedömning är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Hästen 4 m.fl., Område 5, inom kommundelen Täby park i Täby kommun för samråd.

Ärendet

Planeringen av Täby parks (tidigare galoppfältet) utbyggnad har pågått sedan 2009. Ett visionsarbete och medborgardialog genomfördes under 2012-2013. Det utgjorde underlag till det planprogram som godkändes av kommunfullmäktige 2 november 2015. Planprogrammet är vägledande och utgör ett underlag i det fortsatta arbetet med planläggning av området. De två första detaljplanerna för Täby park, detaljplanen för Hästen 2 m.fl. och detaljplanen för Viggbyholm 74:35 m.fl., vann laga kraft i januari 2018. Utbyggnaden pågår nu och de första bostäderna är klara för inflyttning under våren 2020. Område 5 är nästa etapp att planlägga inom Täby Park. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m.fl. den 14 maj 2019, § 95.

Planförslagets innehåll

Planens syfte är att fortsätta utbyggnaden av Täby parks tydliga stadsstruktur med hög arkitektonisk kvalitet, varierad bebyggelse med attraktiva miljöer och ett funktionsblandat innehåll. Planen kommer möjliggöra för blandad stadsbebyggelse med ca 550-600 bostäder i form av flerbostadshus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna, offentlig service i form av en förskola samt en kontorsvolym i anslutning till Boulevarden och Bergtorpsvägen. Förslaget redovisar sammantaget ca 5000 BTA för verksamheter, men detaljplanen möjliggör en betydligt större andel verksamheter/kontor genom att flera användningar medges inom samma kvarter. Syftet med det är att skapa en flexibilitet och möjlighet att innehållet ska kunna utvecklas över tid och efter behov och marknadsläge.

Bebyggelsen är ordnad i en tydlig kvartersstruktur omfattande 4 stadskvarter som ansluter i skala och gestaltungsprinciper till de två intilliggande detaljplanerna, vilka sätter en skala om ca 6-7 våningar mot Boulevarden och Bergtorpsvägen, 4-5 våningar mot kvartersgatorna och 4 våningar mot gröna slingan. Planbestämmelserna syftar till att styra bebyggelsens utformning så att de olika stadsrummen, utifrån gatornas hierarki och karaktär särskiljs och förstärks. Särskild stor vikt ska läggas på utformning och karaktär mot det offentliga rummet.

Det föreslagna planområdet omfattar 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 igenom Täby park, hantera dagvatten samt säkerställa tillräckliga ytor för lek och rekreation.

Ett kvalitetsprogram, som syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltungsfrågor, och ett hållbarhetsprogram, som syftar till att styra och redovisa åtgärder för att Täby park ska utvecklas till en hållbar stadsdel, har tagits fram till detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatserna av denna är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan vilket innebär att en strategisk miljöbedömning inte ska göras.

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030" och 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 miljökvalitetsnormer.

Konsekvenserna av förändringarna i samband med den nya detaljplanen berör ett antal miljöfrågor såsom buller, riskhänsyn, dagvatten, grundvattenpåverkan och markföroreningar men dessa utredningar bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet.

Ekonomiska aspekter

Marken inom detaljplanen ägs till stora delar av privata fastighetsägare. Kostnader för detaljplanen, allmän plats och anslutningsavgifter till kommunala anläggningar såsom vatten och avlopp samt sopsug ansvarar fastighetsägarna för, med undantag för kommunens mark, se nedan.

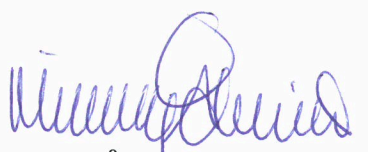
En intäkt i form av medfinansieringsersättning för den värdeökning som antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och mellankommunal transportinfrastruktur kommer att tas ut av respektive fastighetsägare.

Kommunen äger mark som utgör en mindre del av ett bostadskvarter inom detaljplaneförslaget som avses överlåtas till fastighetsägaren inom kvarteret till gällande marknadsvärde när detaljplanen fått laga kraft. Intäkten förväntas täcka kommunens del av kostnader för detaljplanen, allmän platsmark, anslutningsavgifter till kommunala anläggningar samt medfinansieringsersättning.

Förskola planeras inom ett av kvarteren och avses utföras och drivas i privat regi i första hand.



Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef



Mikael Åklint
Plan- och exploateringschef

Bilagor:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Illustrationsplan
4. Kvalitetsprogram
5. Hållbarhetsprogram
6. Undersökning om betydande miljöpåverkan