

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Karolina Ehrén

Planarkitekt

Stadsbyggnadsnämnden
2020-09-15

Detaljplan för fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7, Såsta – beslut om godkännande inför antagande

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bebyggelse i nordvästra delen av fastigheten Såsta 3:5. Bebyggelsen kommer att fungera som en del av hotell- och konferensverksamheten som finns inom fastigheten. Detaljplanen skyddar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom fastigheten samt kulturmiljö och landskapsbild. Detaljplanen kommer även bekräfta befintlig markanvändning för bostäder inom fastigheten Såsta 3:7.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening och miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen. Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan. Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900, före 2 januari 2015.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Såsta 3:5 och Såsta 3:7 inom kommundelen Såsta i Täby kommun och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Ärendet

Ägaren till fastigheten Såsta 3:5, Sästaholms konferensanläggning, inkom den 8 maj 2015 med en begäran om planbesked avseende tillbyggnad och utbyggnad av nuvarande konferensanläggning. Fastigheten Såsta 3:5 omringar fastigheten Såsta 3:7 vilket innebär att båda fastigheterna tas med i detaljplaneområdet. Fastigheterna omfattas idag av samma gällande detaljplan som i sin helhet kommer att sluta gälla efter antagandet av ny detaljplan.

Planförslagets innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bebyggelse i nordvästra delen av fastigheten Såsta 3:5. Bebyggelsen kommer att fungera som en del av hotell- och konferensverksamheten som finns inom fastigheten. Utbyggnaden kommer att säkerställa

större kapacitet för hotell- och konferensanläggning. Detaljplanen kommer även bekräfta befintlig markanvändning för bostäder inom fastigheten Såsta 3:7.

Detaljplanen syftar även till att skydda värdefull bebyggelse inom fastigheten, kulturmiljö och landskapsbild. Den nya bebyggelsen ska bidra till att främja en fortsatt möjlighet till läsbarhet av den kulturhistoriskt intressanta miljön.

Fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7 omfattas av detaljplan ”Do64, Detaljplan med enkelt förfarande för fastigheterna Såsta 3:5, 3:7 och del av 3:1”, fastställd den 17 mars 1992. Detaljplanen medger att området får användas för konferenslokaler, bostäder för anställda samt att andra byggnader tillhörande konferensanläggningen får uppföras där det anses lämpligt efter prövning. Delar av området får även användas för parkering och bostadsändamål som inte är kopplat till konferensanläggningen.

Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan. Planarbetet genomförs med utökad förfarande enligt PBL 2010:900, före 2 januari 2015.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen samt i miljöbalken. En behovsbedömning (numera kallad miljöbedömning) för planområdet upprättades i september 2015 och bedöms fortfarande vara aktuell. I den konstateras att om planen enbart omfattar kvartersmark behöver inte någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Däremot behöver kulturmiljön, landskapsbild och dagvattenfrågan uppmärksammas i den fortsatta planläggningen men kan hanteras inom ordinarie planarbete.

Planen berör riksintresse för kulturmiljö och för friluftsliv. Vid framtagandet av förslaget har en kulturmiljöanalys tagits fram samt en konsekvensbedömning avseende kulturmiljön, vilka legat till grund för planförslagets utformning. Vidare har en markteknisk undersökningsrapport, en geo- och miljöteknisk utredning samt dagvattenutredning tagits fram.

Planförslaget innebär att dagvattnet kommer att tas om hand inom de egna fastigheterna. Vid tillbyggnaden kommer mängden takytor inom planområdet öka och mängden naturmark minska. Tillbyggnaden görs i ett förhållandevis litet område sett till hela detaljplaneområdet men utan åtgärder för fördröjning av dagvatten kommer exploateringen som en följd av detta leda till ökade flöden. Föroreningsbelastningen ökar för ungefär hälften av undersökta ämnen innan rening. Efter rening i föreslagna åtgärder kommer föroreningsbelastningen minska till dagslägets nivåer för samtliga ämnen. Föroreningsberäkningar är inte platsspecifika och med förutsättningarna i och omkring planområdet bedöms inte tillbyggnaden ha en negativ påverkan på eller försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormen (MKN) i recipienten Vallentunasjön.

Planförslaget tar hänsyn till områdets egenskaper avseende kulturmiljön samt till slutsatser beskrivna i både kulturmiljöanalysen och i den antikvariska konsekvensbeskrivningen.

Fler värdefulla träd ges skydd i detaljplanen, vilket är ett utökat skydd av grönskan jämfört med dagsläget.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer markföreningar överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) att saneras.

Planprocessen

- Begäran om planbesked för fastigheten Såsta 3:5, 2015-05-08
- Behovsbedömning till planbeskedsutredning för Såsta 3:5, 2015-09-02
- Planbeskedsutredning för fastigheterna Såsta 3:5, Såsta 3:7 samt för del av Såsta 3:1, 2015-11-23
- Positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, 2015-12-07
- Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019-04-24
- Beslut om samråd, 2019-11-19
- Plansamråd, 2019-12-03 – 2020-01-08
- Plangranskning, 2020-05-05 – 2020-06-02

Samråd

Länsstyrelsen inkom med yttrande och önskade se förtydliganden gällande miljökvalitetsnormer och belastningen av zink på dagvatten. Trafikförvaltningen konstaterade att det inte fanns förutsättningar för ny kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Storstockholms Brandförsvaret yttrade sig gällande framkomligheten och tillgången till brandvatten. Ellevio framförde att befintliga serviser och mätpunkter behövde ses över i samband med ombyggnation.

Efter samrådet gjordes följande ändringar i planen:

1. Byggrätter för den nya bebyggelsen reviderades.
2. Tillåtna nockhöjder för nybebyggelse reviderades.
3. Utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen reviderades och preciserades.
4. Varsamhetsbestämmelser preciserades.
5. En allmän utförandebestämmelse om att bebyggelsen ska anpassas till naturliga terränghöjder lades till.
6. Planhandlingarna kompletterades med mer detaljerade och mer utförliga beskrivningar av dagvattenåtgärder och med mer information om miljökvalitetsnormer. Dagvattenutredningen reviderades.

Granskning

Länsstyrelsen hade inget att erinra under detaljplanegranskningen. Storstockholms brandförsvaret påpekade att Boverkets byggregler gällande avståndet mellan uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats måste följas. Storstockholms brandförsvaret framförde även att planområdet måste förses med en tillfredsställande lösning för brandvattenförsörjningen och rekommenderade fortsatt samverkan kring brandfrågorna.

Ändringar inför antagande

Efter granskningen kompletterades planbeskrivningen med en kort beskrivning av dialogen mellan Storstockholms brandförsvaret, Täby kommun och fastighetsägaren till Såsta 3:5 gällande brandvattenlösning. I övrigt tillkom endast några mindre redaktionella ändringar.

Ekonomiska aspekter

Planförslagets genomförande kommer inte att medföra några kostnader för kommunen. Ägarna till fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7 står för kostnaderna för planläggning, bygglov samt eventuell fastighetsbildning, i enlighet med gällande taxor och bestämmelser.

Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef

Mikael Åklint
Avdelningschef

Bilagor:

1. Plankarta med bestämmelser 2020-03-23
2. Planbeskrivning 2020-03-23
3. Granskningsutlåtande 2020-08-017
4. Dagvattenutredning, Såstaholm, Täby, 2019-07-08 (rev. 2020-03-18)
5. Såstaholm – kulturmiljöanalys, 2019-06-12
6. Såstaholm – antikvarisk konsekvensbedömning, 2020-03-19
7. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geo- och miljöteknik, 2019-09-23
8. PM geo- och miljöteknik, 2019-09-23
9. Såstaholm hotell – Förstudie tillbyggnad, 2020-03-12