

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Sofia Thuresson RudenschöldSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2021-04-20

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

Sammanfattning

Detaljplanen för Hästen 4 m. fl. (Område 5) 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 från de två första detaljplanerna. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 600 lägenheter i form av varierad flerbostadshusbebyggelse och ca 5000 kvm bruttoarea för verksamheter (kontor, förskola och lokaler i bottenvåningen). Inom planområdet ingår även grannskapspark i norra delen och naturmark i södra delen.

Detaljplanen har varit föremål för samråd och under samrådet inkom 21 yttranden, vilka sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen. Ändringar i planförslaget efter samråd innefattar främst en omarbetning av kvarteret närmast Bergtorpsvägen, samt förtydliganden och vidare bearbetningar av förslaget som svar på de inkomna yttrandena.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening och miljöaspekterna och miljökonsekvenserna redovisas i planbeskrivningen.

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 granskning.

Ärendet

Planeringen av Täby parks (tidigare galoppfältet) utbyggnad har pågått sedan 2009. Ett visionsarbete och medborgardialog genomfördes under åren 2012-2013. Det utgjorde underlag till det planprogram som godkändes av kommunfullmäktige den 2 nov 2015, § 146.

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 inflytt sker löpande sedan våren 2020. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5) 14 maj 2019 , § 95 . Beslut om att godkänna detaljplanen för samråd fattades av Stadsbyggnadsnämnden den 9 juni 2020 § 100.

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 form av 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 med det är att skapa en flexibilitet och möjlighet att innehållet ska kunna utvecklas över tid och efter behov och marknadsläge.

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.

Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts och undersökningssamråd har genomförts inom ramen för detaljplanesområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Slutsatsen är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan vilket innebär att nästa steg i en strategisk miljöbedömning inte ska göras. Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan (6 kap. 7 § miljöbalken) fattas i samband med att detaljplanen antas.

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 miljö kvalitetsnormer och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.

Detaljplanens genomförande förutsätter att flertalet fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

Remiss

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 24 augusti till 14 september 2020 och under samrådstiden inkom 21 yttranden, varav ett från en privatperson. Synpunkterna från allmänhet och föreningar har främst berört upplåtelseform, naturvärden och parkering. Synpunkter från instanserna har främst berört buller, dagvatten, skyfall, risk, ledningssamordning samt brand och utrymning.

Efter samrådet har kvarteret närmast Bergtorpsvägen arbetats om avseende byggnadsvolymer mot "stadsfronten" och förskolans placering inom kvarteret. Buller och grundvatten har utretts vidare. Planhandlingarna har reviderats utifrån omarbetningarna, de uppdaterade utredningarna och förtydligats utifrån de inkomna synpunkterna.

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.

Kommunen avser att ansvara för kommande projektering och utbyggnation inom allmän plats. Detta innebär för kommunens del att kostnaderna för utbyggnationen kommer att faktureras fastighetsägarna/byggaktörerna löpande under byggtiden.

Medfinansieringsersättning 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 vunnit laga kraft. De ekonomiska aspekterna ska för detaljplanen ses i ett sammanhang där den kommunala markförsäljningen förväntas täcka kommunens kostnader för detaljplanen och investeringar i allmän platsmark, allmänna anläggningar samt medfinansieringsersättning, samt bidra till att täcka kommunens investeringar i andra delar av Täby park

Jenny Gibsson
Tf. samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser, 2021-03-08
2. Planbeskrivning, 2021-03-08
3. Illustrationsplan, 2021-03-08
4. Kvalitetsprogram, 2021-03-08
5. Hållbarhetsprogram, 2021-03-08
6. Samrådsredogörelse, 2021-03-08