

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

David Essinger

Planarkitekt

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-04-20

Detaljplan för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. Näsbylundsvägen 17, Roslags-Näsby. Beslut om samråd

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, där ett högt bostadshus föreslås utgöra ett väl synligt landmärke som markerar entrén till centrala Täby.

I arbetet med planförslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kopplade till gestaltning, naturvärden, buller, trafik, risk, dagvatten- och skyfallshantering, påverkan på grundvatten och påverkan på kommunens dagvattentunnel.

Planförslaget överensstämmer med Täbys översiktsplan.

Stadsbyggnadsnämndens preliminära bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Utredning av påverkan på grundvatten pågår och kan föranleda att bedömningen behöver förnyas innan planens antagande.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. inom kommundelen Roslags-Näsby i Täby kommun för samråd.
2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner att detaljplanen tas fram med processen för standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter januari 2015).

Ärendet

Planförslagets innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ca 350-400 bostäder, lokaler och en förskola som en del av den centrala stadskärnans funktionsblandade kvartersbebyggelse. Med den föreslagna bebyggelsen markeras ett av centrala Täbys entrélägen. Ett högt bostadshus med publika bottenvåningar kommer utgöra ett väl synligt landmärke. Planförslaget möjliggör för funktionsblandning, hög arkitektonisk kvalitet med väl avvägd variation, som en del av centrala Täbys utveckling till en regional stadskärna med stark attraktionskraft.

I arbetet med planförslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kopplade till gestaltning, naturvärden, buller, trafik, risk, dagvatten- och skyfallshantering, påverkan på grundvatten och påverkan på kommunens dagvattentunnel. Bebyggelsens grundläggning ska

anpassas för att inte påverka kommunens dagvattentunnel med tillhörande skyddszon, som är belägen inom fastigheten. Inom fastigheten finns utpekade höga naturvärden som delvis bevaras som en del av bostädernas gårdsmiljö.

En ny infart från Centralvägen föreslås, och befintliga gång- och cykelstråk inom planområdet förbättras. Centralvägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods och bebyggelsen placeras med ett säkerhetsavstånd på minst 17 meter. Riskminskande åtgärder planeras för att säkerställa att platsen är lämplig för bebyggelse.

Beslut om planuppdrag ligger långt tillbaks i tiden, och samhällsutvecklingskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner en övergång till nu gällande lagstiftning och planförfarande, dvs. att planen ska upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter januari 2015), för att kunna tillämpa aktuella bestämmelser och riktlinjer, exempelvis avseende buller.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär att nya bostäder, lokaler och en förskola möjliggörs i centrala Täby.

Detaljplanens genomförande förutsätter att flertalet fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

Den planerade förskolan uppfyller inte Boverkets rekommendationer för friyta men förslaget bedöms som godtagbart mot bakgrund av det centrala läget.

Planförslaget innebär att värdefull natur minskar, men ett område med utpekade höga naturvärden bevaras.

En hydrogeologisk undersökning pågår, där mätning av grundvattennivåer ingår. I dagsläget finns inte tillräckligt många avläsningar rapporterade för att avgöra om grundvattnet påverkas av planförslaget. Mätningarna ska kompletteras under detaljplanearbetet. Ställningstagandet om betydande miljöpåverkan beror på resultatet från den hydrogeologiska utredning som pågår. Under förutsättning att en eventuell tillståndsansökan för vattenverksamhet hanteras separat bedöms inte planen innebära betydande miljöpåverkan.

Planförslaget medför att tilläggsplanen DF1 från 1970 som reglerar djupbyggnadsrätten för att möjliggöra tunnelbana, upphör att gälla inom planområdet.

Planprocessen

Planarbetet har pågått under en längre tid och tidvis varit pausat, men återupptogs våren 2019.

- HSB Bostad AB inkom med ansökan för planbesked 2012-03-15.
- Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Sågtorp 2, 2012-11-12, § 74.
- Under november 2013 förnyade HSB bostad sin ansökan tillsammans med Studentbacken AB.

2020-03-25

- Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Sågtorp 2, 2014-02-03, § 4.
- Kommunfullmäktige godkände ramavtal, 2015-04-27, § 50.
- Projektets gestaltning redovisades som information inför samråd för namn- och skönhetsrådet 2020-11-12, § 68.
- En förlängning av ramavtalets giltighetstid har skett genom ett tilläggsavtal som godkändes av kommunfullmäktige den 14 december 2020, § 260.
- Samråd genomförs under andra kvartalet 2021, granskning planeras därefter ske under det fjärde kvartalet och ett antagande beräknas till andra kvartalet år 2022.

Ekonomiska aspekter

Planarbetet bekostas av HSB Bostad AB enligt plankostnadsavtal. Enligt ramavtal samt det exploateringsavtal som ska tecknas ska exploatören ta på sig ansvaret för att bekosta de åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar som erfordras för den planerade exploateringen genomförande. Investeringsmedel för iordningställande av allmän plats finns upptagna i kommunens långsiktiga investeringsplanering. Investeringar i allmän plats kommer att utredas vidare inför detaljplanens antagande och inarbetas i kommande verksamhetsplan.

Kommunen äger mark som planeras utgöra kvartersmark. Denna mark kommer att överlåtas till HSB Bostad AB till ett marknadsvärde när detaljplanen vunnit laga kraft. Medfinansieringsersättning ska erläggas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Jenny Gibson
Tf samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser	2021-02-19
2. Planbeskrivning	2021-03-17
3. Fastighetsförteckning	2020-12-29
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan	2021-02-24
5. Bullerutredning	2020-07-03
6. Dagvattenutredning	2021-02-24
7. Markteknisk undersökningsrapport	2020-02-28
8. Markteknisk undersökningsrapport_bilagor	2020-12-18
9. Naturvärdesinventering_samt tillägg	2020-02-07
10. PM Geoteknik och miljöteknik	2020-11-27
11. PM Geoteknik och miljöteknik_bilagor	2020-12-18
12. PM Oversyn VA-system	2020-08-13
13. Riskutredning	2020-07-07
14. Solstudie	2020-09-18
15. Trafiksimulering	2020-07-02
16. Trafikutredning	2021-02-23
17. PM Grön resplan	2020-12-08
18. Illustrationsbilaga	2021-02-19
19. Avfallshantering, sammanställning	2021-02-19