

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Annelie Mellin

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-05-18

Detaljplan för Markan 1, Flygvillevägen 4-8, Hägernäs strand – Beslut om antagande

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bekräfta den pågående användningen inom fastigheten Markan 1 som nyttjas för bostäder och blandade verksamheter, exempelvis kontor, gym och hunddagis. I gällande detaljplan medges enbart kontors- och småindustri användning inom fastigheten. Planen syftar även till att bibehålla kulturhistoriska värden inom fastigheten.

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

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

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplan för Markan 1 inom kommundelen Hägernäs strand i Täby kommun.

Ärendet

Byggnaden inom Markan 1 inrymmer idag ett fåtal bostadslägenheter samt mindre verksamheter i form av mattvätt, gym och hunddagis. Kontorslokaler finns också i huset. Tidigare har del av fastigheten använts som panncentral för eldning av olja och innan dess även som matsal och kök för flygflottiljen F 2 Hägernäs. Byggnaden är uppförd med bygglov för de verksamheter byggnaden hade från början men saknar bygglov för bostäder.

Fastighetsägaren 4-Team Fastighets AB fick 2014 positivt planbesked för prövning av bostadsändamål när panncentralen inom fastigheten lagts ner. I begäran om planbesked önskades även en utökning av byggrätten för att möjliggöra en tillbyggnad för studentbostäder inom fastigheten. Fastighetsägaren är dock inte längre intresserad av tillbyggnad och planförslaget möjliggör inte någon ytterligare byggrätt inom fastigheten.

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Planförslagets innehåll

Planområdet omfattar enbart fastigheten Markan 1. Planförslaget medger bostäder, kontor, centrumändamål och hunddagis vilket också är den befintliga användningen. De obebyggda

delarna av fastigheten planläggs som kvartersmark som inte får bebyggas vilket innebär att ingen ny byggrätt tillkommer.

Byggnaden inom fastigheten bedöms vara av kulturhistoriskt värde. I planförslaget införs skyddsbestämmelser för de delar av byggnaden som bedöms ha högst värden, vilket innebär att dörromfattningar i konststen, fönster och dörrar tillkomna före 1970 samt tegelskorstenen ska bevaras. Varsamhetsbestämmelse införs där byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och fönstersättning ska bibehållas. Rivningsförbud gäller för byggnaden samt skorstenen. Nockhöjden för de olika byggnadsdelarna regleras utifrån befintliga nockhöjder.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen samt miljöbalken. En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats där bedömningen görs att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Då planförslaget bekräftar befintlig markanvändning inom fastigheten så kan bostäder och verksamheter med tillfälligt bygglov med stöd av den nya detaljplanen etableras mer långsiktigt. En eventuell ombyggnad av den asfalterade ytan i planområdets västra del till en grönare bostadsgård bidrar till ökad attraktivitet och trygghet för boende och besökare till fastigheten.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser om kulturmiljövärden garanterar att byggnadens karaktär bevaras och blir en fortsatt avläsbar del av Hägernäs strands historia som flygflottilj.

Två av de sju mätpunkterna för markföroreningar visade på värden som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Sanering av marken vid de förorenade platserna medför en förbättrad föroreningssituation inom planområdet.

Ljudnivåer från trafikbuller klarar riktvärden för bostäder vid fasad inom planområdet. För att klara dess riktvärden vid en större gemensam uteplats på gården kan åtgärder i form avskärmning behöva skapas. Inga ljudnivåer från verksamheter bedöms påverka kommande bostäder.

Om ingen ombyggnation av gårdsytan sker inom fastigheten kommer inte dagvattenflödena att öka (med undantag för inräkning av klimatfaktor) och föroreningssituationen blir oförändrad. Om asfaltsytan tillsammans med att dagvattenåtgärder anläggs minskar avrinningen från fastigheten vilket bidrar till minskade dagvattenflöden och en förbättring ur föroreningssynpunkt. Ökad fördröjning bidrar till minskad belastning till det kommunala ledningsnätet. Att inkludera mer gröna ytor i planområdet kan även ge ökad trivsel och ökad biologisk mångfald då gröna ytor i annars hårdgjorda områden bidrar med habitat för växter och djur. Oavsett scenario bedöms föroreningssituationen för dagvattnet inte försämrats,

planens genomförande bedöms inte riskera att vattenförekomstens status försämras eller att miljökvalitetsnormen inte kan uppnås.

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Planprocessen

Ägaren till fastigheten Markan 1 inkom med begäran om planbesked 2014-04-28. Lov- och tillsynsutskottet meddelade positivt planbesked 2014-10-07, § 133. Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden 2018-12-11, § 197. Planchef har enligt Stadsbyggnadsnämndens delegation nr 4.2 a beslutat om samråd och granskning 2020-10-27 respektive 2021-02-24. Plansamråd hölls under perioden 2020-11-02 – 2020-11-23 och granskning 2021-03-01 – 2021-03-19. Det bedöms inte finnas några kvarstående synpunkter på planförslaget som inte har tillgodosetts.

Ändringar inför antagande

Inga ändringar av planförslaget har skett inför antagandet.

Ekonomiska aspekter

Utifrån nu kända förutsättningar kommer detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun. Exploatören står för kostnader för planläggning, bygglov, sanering samt planens genomförande i enlighet med gällande taxor och bestämmelser.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, 2021-02-22
2. Planbeskrivning, 2021-02-22
3. Samrådsredogörelse, 2021-02-22
4. Granskningsutlåtande, 2021-04-19
5. Kulturmiljöutredning, 2019-12-23
6. Dagvattenutredning, 2020-05-07 (rev. 2020-11-27)
7. Trafikbulerutredning, 2020-06-24 (rev. 2021-02-05)
8. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2020-09-11