Tjänsteutlåtande
2022-04-11
SBN 2012/355-20

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Linnea Silfverdal

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-05-17

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

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. inom kommundelen Roslags-Näsby för granskning.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i plan- och bygglag (2010:900) samt miljöbalk (1998:808).

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 högre bostadshus med 15 våningar 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.

Exploatören ansvarar för att bekosta de åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar som erfordras för den planerade exploateringens genomförande.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening och miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 7 §, PBL.

Ärendet

Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv (USMN) beslutade den 12 november 2012, § 74, om planuppdrag för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. Planuppdraget var ett svar på ansökan om planbesked från fastighetsägaren HSB, som inkom till kommunen den 15 mars 2012. Den 3 februari 2014, § 4, tog USMN beslut om ett förnyat planuppdrag i samband med att fastighetsägaren involverat Studentbacken AB (nuvarande Amasten) att delta i utvecklingen av kvarteret. Arbetet med detaljplanen har pågått under en längre tid och efter en paus återupptogs arbetet igen under 2019. Samråd hölls under perioden 3 maj- 24 maj 2021, efter beslut av stadsbyggnadsnämnden den 20 april, § 54. Granskning av detaljplanen är planerad under maj – juni 2022.

Planförslagets innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya 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 högre bostadshus med 15 våningar med publika bottenvåningar kommer utgöra ett väl synligt landmärke. Planförslaget möjliggör för funktionsblandning med hög arkitektonisk kvalitet med väl avvägd variation, som en del av centrala Täbys utveckling till en regional stadskärna med stark attraktionskraft. Projektet bedöms bidra med studentbostäder, co-living bostäder, hyresrätter och bostadsrätter. Totalt planeras cirka 450-500 bostäder, varav 164 är studentbostäder och 150 är co-living bostäder. Förskolan planeras för 80 barn.

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 planområdet. Inom området 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. Riskreducerande åtgärder planeras för att säkerställa att platsen är lämplig för bebyggelse.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär att nya bostäder, lokaler och en förskola möjliggörs i centrala Täby i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna. Planförslaget innebär att värdefull natur minskar, men att ett område med utpekat höga naturvärden bevaras. Projektet bedöms bidra till trygghetsaspekter genom att den allmänna platsen i högre grad befolkas.

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. Förskolan planeras för 80 barn och har en gård på 1600 kvadratmeter, vilket innebär 20 kvadratmeter per barn.

Projektet innebär ökad trafik i närområdet, varför trafiksäkerhetsåtgärder intill Ytterbyskolan har utretts. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av gångbana längs Ytterby Skolgränd.

Planförslaget innebär att reduktion från parkeringsnormen medges enligt vad som anges i PM Grön resplan, framtagen den 8 december 2020 inför beslut om samråd. Grön resplan är en metod hämtad från Täby parkeringsstrategi, beslutad av kommunstyrelsen den 27 januari 2014, § 3, som innebär att med alternativa mobilitetsåtgärder föreslå reduktion av parkeringsplatser. Platsens centrala läge och goda tillgång till kollektivtrafik motiverar att bostäder föreslås med reduktion från kommunens parkeringsnorm.

Byggaktörerna har genom länsstyrelsen beställt en arkeologisk utredning. Vid utredningen påträffades inga nya fornlämningar. Länsstyrelsen har meddelat att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs inom området, undantaget det område som angetts som naturvärdesområde (n_1).

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

Motivering till ställningstagande för frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanens konsekvenser bedöms vara hanterade med framtagna utredningar. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om

hushållning av mark- och vattenresurser (3 kap. miljöbalken, MB). Planen påverkar inte heller några riksintressen för friluftsliv eller natur- eller kulturmiljövården (4 kap. MB). Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljökvalitetsnormer (5 kap. MB). Inför granskningsförslaget görs bedömningen att planen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Remiss

Detaljplanen var utsänd för samråd under perioden 3 maj till 24 maj 2021. Synpunkterna från privatpersoner och intilliggande bostadsrättsföreningar avser bland annat exploateringsgrad, trafiksäkerhet och trafikens påverkan på befintligt gatunät. Synpunkterna från remissinstanserna avser bland annat buller, miljökvalitetsnormer för vatten, risk från transporternas fordonsgas, behov av ytterligare nätstation samt att en arkeologisk utredning bör tas fram för projektet. Synpunkterna har redovisats och besvarats i samrådsredogörelse daterad den 11 april 2022. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska överväganden

Planarbetet bekostas av HSB Bostad AB enligt plankostnadsavtal. Enligt det exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas ska exploatören ta på sig ansvaret för att bekosta de åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar som erfordras för den planerade exploateringens 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 fått laga kraft. Medfinansieringsersättning ska erläggas när detaljplanen fått laga kraft, vilket regleras i det exploateringsavtal som tas fram inför antagandet.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Ulf Crichton
Tf. avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 11 april 2022
2. Planbeskrivning, daterad den 11 april 2022
3. Samrådsredogörelse, daterad den 11 april 2022
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 24 februari 2021
5. Bullerutredning, daterad den 31 januari 2022
6. Dagvattenutredning, daterad den 24 februari 2021
7. Markteknisk undersökningsrapport, daterad den 28 februari 2020
8. Markteknisk undersökningsrapport, bilagor daterad den 18 december 2020
9. Naturvärdesinventering samt tillägg, daterad den 7 februari 2020
10. PM Geoteknik och miljöteknik, daterad den 27 november 2020
11. PM Geoteknik och miljöteknik, bilagor, daterad den 18 december 2020
12. PM Översyn VA-system, daterad den 13 augusti 2020
13. Riskutredning, daterad den 7 juli 2022
14. Solstudie, daterad den 3 mars 2022
15. Trafiksimulering, daterad den 2 juli 2020
16. Trafikutredning, daterad den 28 februari 2022
17. PM Grön resplan, daterad den 8 december 2020
18. Illustrationsbilaga, daterad den 28 februari 2022
19. Avfallshantering, sammanställning, daterad den 27 februari 2022

20. Resultat av arkeologisk utredning inom Sågtorp 2, daterad den 30 mars 2022

21. PM Risk, fordonsgas, 2022-10-08

Expedieras

Planhandläggare Linus Fredriksson
Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering