

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Polymenis Tsironas

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-09-20

Detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., Sjöflygvägen 38, Hägernäs - Beslut om samråd

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. inom kommundelen Hägernäs strand i Täby kommun för samråd.

Sammanfattning

Förslag till detaljplan har upprättats för fastigheterna Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. Planförslaget möjliggör en stadsmässig utveckling av verksamhetsområdet i norra Hägernäs strand med nya bostäder i flerbostadshus, en förskola, lokaler för centrumändamål och parkeringsgarage.

I arbetet med planförslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kopplade till gestaltning, kulturmiljö, trafik, buller, risk, naturvärden, föroreningar samt dagvatten- och skyfallshantering.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats. I undersökningen gjordes den preliminära bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) samt miljöbalken (1998:808). Miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen.

Exploatörerna ansvarar för att bekosta de åtgärder inom kvartersmark och allmän plats som erfordras för den planerade exploaterings genomförande.

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

Ärendet

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade den 9 juni 2014, § 30, positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Fenan 1 för befintlig verksamhet och bostäder.

Planuppdraget var ett svar på planansökan från dåvarande fastighetsägare Mare Fastigheter gällande planändring för fastigheten som inkommit den 14 juni 2013. Efter att Botrygg Hägernäs AB förvärvat fastigheten inkom ett tillägg till planbeskedsansökan, där befintliga verksamheter utgick för att ge möjlighet till en större bostadsexploatering inom fastigheten. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade den 6 november 2017, § 33, att förslag till ändringar i ansökan anses inrymmas i tidigare planbesked och ska hanteras i kommande planprocess. Tilläggsyrkande gjordes att bevarandet av den äldre tegelbyggnaden samt eken inom fastigheten är en förutsättning för arbetet, samt att en trafikanalys av hur den nya bebyggelsen kan påverka trafikflödena i området ska genomföras.

Den 3 februari 2017 inkom dåvarande ägare till fastigheterna Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1 samt Stjärnmotorn 1 och 2 med begäran om planbesked avseende planändring för sina fastigheter från industriändamål till bostäder och service. I ansökan uttrycktes även intresse att förvärva del av kommunens mark öster om fastigheterna för att möjliggöra ytterligare bostäder. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade den 11 september 2017, § 23, positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för berörda fastigheter i syfte att möjliggöra bostäder och service, där det även noterades att ett helhetsgrepp för området är av stor vikt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände projektets start-PM den 14 maj 2019, § 97.

Planförslagets innehåll

I planförslaget möjliggörs cirka 350 nya bostäder i flerbostadshus, en förskola, lokaler för centrumändamål och parkeringsgarage. Sjöflygsvägen breddas för att rymma en gång- och cykelbana, där tillkommande ytor planläggs som allmän plats (gata). Del av parkområdet intill Hägernäsviken i planområdets nordöstra del planläggs som allmän plats (park) för att bekräfta befintlig användning.

Planen syftar till att styra utformningen av bebyggelsen och den offentliga miljön till en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk nivå. Särskild tonvikt läggs på hur bebyggelsens fronter och Sjöflygsvägens gaturum uppfattas av

förbipasserande. Lokaler för centrumändamål ska finnas i vissa tillkommande byggnader mot Sjöflygvägen och möjliggörs även i övriga delar av kvartersmarken.

En äldre byggnad inom planområdet som tidigare fungerat som tygförråd för den militära verksamheten bevaras och förses med varsamhets- och skyddsbestämmelser då byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde.

Byggnaden föreslås användas som förskola och lokaler för centrumändamål.

Även en större ek intill den äldre byggnaden bevaras och skyddas i detaljplanen.

Detaljplanen syftar även till att inom planområdet säkerställa goda vistelse- och boendemiljöer och att hantera frågor kopplade till miljö, risk, buller, skydd av naturvärden samt dagvatten och skyfall.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget påverkar inga riksintressen. Planförslagets utveckling av området med bostäder, förskola och lokaler för centrumändamål kommer att leda till att fler människor rör sig inom och i anslutning till planområdet, vilket kan bidra positivt till den upplevda tryggheten. Lokalerna som möjliggörs kan även skapa nya mötesplatser för de boende i närområdet.

Eken inom planområdet har stort värde för den biologiska mångfalden och bevaras. En större sälj inom planområdet som bedöms uppfylla definitionen för särskilt skyddsvärt träd behöver dock tas ned för att genomföra planförslaget. Förlusten av denna bedöms dock ge begränsad påverkan då liknande naturmiljöer finns tämligen allmänt i omgivande landskap. Då enbart mindre ingrepp vid Rönningebäcken i form av avverkning i perifera delar kommer att äga rum bedöms den negativa påverkansgraden vara låg.

Inom planområdet föreslås dagvattnet fördröjas och renas genom ett flertal dagvattenåtgärder. Med de föreslagna åtgärderna uppfyller planförslaget kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Föroreningsbelastningen från planområdet minskar till under dagslägets belastning för samtliga undersökta ämnen, vilket bidrar till möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen i recipienten Stora Värtan.

Då markföroreningar förekommer inom planområdet får startbesked för ny bebyggelse inte medges förrän sanering kommit till stånd.

Med föreslagen bebyggelseutformning och placering kan gällande riktvärden för trafikbuller nås för de tillkommande bostäderna.

Stora delar av planområdet ligger inom 100 meters avstånd från Rönningebäcken och Hägernäsviken och omfattas då av strandskydd. Inom ytorna som planläggs för kvartersmark och gatumark föreslås strandskyddet upphävas med stöd av de särskilda skälen i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken, då ytorna redan är ianspråktaga på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (kvartersmark) samt för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (breddning av Sjöflygvägen för gång- och cykelbana).

Ekonomiska överväganden

Exploatörerna förbinder sig att ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen i enlighet med tecknat plankostnadsavtal. Exploatörerna avses även, i enlighet med tecknat ramavtal, stå för kommunens kostnader hänförliga till ny-, till och ombyggnad av allmänna anläggningar kopplade till genomförandet av detaljplanen. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen utan ersättning och kommunal mark som planläggs som kvartersmark säljs till exploatörerna till ett marknadsvärde när detaljplanen fått laga kraft. I samband med de tillkommande allmänna anläggningarna till följd av genomförandet kommer detta medföra ökade driftkostnader för Täby kommun.

Utöver ersättning för de allmänna anläggningar som krävs för en exploatering avser kommunen att ta ut så kallad medfinansieringsersättning. Exploatörernas kostnadsansvar kommer slutligen att regleras i kommande exploateringsavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 19 augusti 2022
2. Planbeskrivning, daterad den 19 augusti 2022
3. Kvalitetsprogram, daterad den 19 augusti 2022
4. Sammanställning tidig invånardialog, daterad den 28 oktober 2020, reviderad den 10 juni 2022
5. Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad den 19 augusti 2022
6. Antikvarisk utredning, daterad den 7 februari 2020, reviderad den 29 april 2020
7. Bedömning av konsekvenser för naturvärden, daterad den 7 mars 2022
8. Bullerutredning, daterad den 4 april 2022
9. Dagvattenutredning, daterad den 30 mars 2022, reviderad den 11 maj 2022
10. Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning, daterad den 24 mars 2022
11. Miljöteknisk markundersökning (Flygkompassen 1 m.fl.), daterad den 4 april 2022
12. Miljöteknisk markundersökning (Fenan 1), daterad den 17 november 2021, reviderad den 11 februari 2022
13. Naturvärdesinventering, daterad den 7 mars 2022
14. PM geoteknik (Flygkompassen 1 m.fl.), daterad den 10 februari 2022
15. PM geoteknik (Fenan 1), daterad den 25 mars 2022
16. PM trafik, daterad den 10 maj 2022
17. Riskbedömning, daterad den 27 januari 2022
18. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 14 maj 2019, § 97
19. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, daterat den 6 november 2017, § 33
20. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, daterat den 11 september 2017, § 23

21. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv, daterat den 9 juni 2014, § 30

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim och planarkitekt Polymenis Tsironas för vidare expediering till parterna.