

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Johan Spåre

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-04-23

Detaljplan för Bromsen 11 m.fl. Täbyvägen 27, i Skarpäng - Beslut om samråd

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Bromsen 11 m.fl. inom kommundelen Skarpäng i Täby kommun för samråd.

Sammanfattning

Ett samrådsförslag har tagits fram för detaljplan för Bromsen 11 m.fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i två våningar med inredd vind i huvudsak i radhus inom fastigheten Bromsen 11. Syftet är även att bevara torpet Skarpäng.

Föreslagen bebyggelse utförs med sadeltak och träfasader med förskjutna fasadliv och med varierande utformning och färgsättning. Plank som skydd mot buller och insyn från Täbyvägen kommer att tillåtas. Parkering kommer att anordnas i underjordiskt garage som angörs via bilhissar.

På fastigheten Bromsen 11 finns torpet Skarpäng som kommer att bevaras och skyddas i samband med planläggningen. En skyddsklassad äldre ek nära torpet kommer även att skyddas i detaljplanen. Dispens för att få ta ner en allé inom Bromsen 11 kommer också vara nödvändigt för genomförandet av detaljplanen.

Allmän platsmark, inom planområdet kommer inte att förändras eller påverkas och planläggs som park respektive gata.

Planförslaget bedöms överensstämma med inriktningen i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglag (2010:900), PBL 4 kap. 34 § och miljöbalk (1998:808), MB 6 kap. 5 § har

upprättats där den preliminära bedömningen är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i PBL samt MB.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §.

Ärendet

Fastighetsägaren till Bromsen 11 inkom den 20 december 2010 med en planbeskedsansökan omfattande cirka 40 radhus. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv beslutade den 10 september 2012, § 52, om positivt planbesked.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2016, § 23, om godkännande av start-PM för att upprätta detaljplan för att möjliggöra bostäder på fastigheten Bromsen 11.

Planarbetet inleddes med ett programarbete och där samråd genomfördes under våren år 2017. Hänsyn behövde tas till en luftburen kraftledning över Bromsen 11 och till ytor som var utpekade för eventuell tvärförbindelse mellan Sollentuna och Roslags-Näsby. Dessa förutsättningar är idag inaktuella.

Under våren år 2018 beslutades att planarbetet skulle pausas och det återupptogs sedan under våren år 2022. I samband med att arbetet återupptogs bedömdes att ett planprogram inte var nödvändigt för planprocessen.

Ett nytt ramavtal beslutades av kommunfullmäktige den 7 november 2022, § 191. Även nytt plankostnadsavtal tecknades under våren 2022.

Den 14 december 2023, § 49, tillstyrkte namn- och skönhetsrådet gestaltningen i det aktuella bebyggelseförslaget inför samråd.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §.

Planförslagets innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i två våningar med inredd vind i huvudsak i radhus inom fastigheten Bromsen 11. Syftet är även att bevara torpet Skarpäng.

Bebyggelseförslaget innebär att industribyggnaden på Bromsen 11 rivs och att nya bostäder uppförs i två våningar med inredd vind, 44 i radhus och 8 lägenheter i småskaliga flerbostadshus. Föreslagen bebyggelse utförs med sadeltak och träfasader med förskjutna fasadliv och med varierande utformning och färgsättning. Plank som skydd mot buller och insyn från Täbyvägen kommer att tillåtas. Parkering kommer att anordnas i underjordiskt garage som angörs via bilhissar.

På fastigheten finns även torpet Skarpäng som kommer att bevaras och skyddas i samband med planläggningen. En skyddsklassad äldre ek nära torpet kommer även att skyddas i detaljplanen. Dispens för att få ta ner en allé inom Bromsen 11 kommer också vara nödvändigt för genomförandet av detaljplanen.

Under det fortsatta planarbetet ska en brand- och riskutredning genomföras för det underjordiska garaget med bilhiss. Allmän platsmark inom planområdet kommer inte att förändras eller påverkas och planläggs som park respektive gata.

Planförslaget bedöms överensstämma med inriktningen i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*.

Konsekvenser av planens genomförande

En bedömning av kapaciteten i korsningen Täbyvägen/Svampvägen visar att framkomligheten är god efter exploateringen.

Omvandlingen av Bromsen 11 från industritomt till bostadskvarter innebär en lämplig anpassning till fastighetens omgivningar, vilket till största delen utgörs av småhusbebyggelse.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglag (2010:900), PBL, 4 kap. 34 § och miljöbalk (1998:808), MB, 6 kap. 5 § har upprättats där den preliminära bedömningen är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i PBL samt MB.

Ekonomiska överväganden

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren, Bromsen 11 Administration AB, enligt plankostnadsavtal. Bromsen 11 Administration AB har det fulla kostnadsansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen.

Ramavtal mellan kommunen och fastighetsägaren godkändes av kommunfullmäktige den 7 november 2022, § 191. Ramavtalet ska ersättas av

exploateringsavtal som ska tecknas med Bromsen 11 Administration AB innan detaljplanen antas för att reglera de åtgärder på allmänna anläggningar som erfordras för den planerade exploaterings genomförande.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Planbeskrivning Detaljplan för Bromsen 11 m.fl i Skarpäng Samråd, daterad den 25 mars 2024.
2. Plankarta Detaljplan för Bromsen 11 m.fl. i Skarpäng Samråd, daterad den 25 mars 2024.
3. Antikvarisk utredning, Torpet Skarpäng, daterad den 29 mars 2017.
4. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad den 22 december 2017.
5. Bilagor miljöteknisk markundersökning, daterad den 22 december 2017.
6. Dagvattenutredning, daterad den 14 februari 2024.
7. PM Föroreningsituation, daterad den 24 mars 2023.
8. Översiktlig geoteknisk undersökning, daterad den 1 februari 2018.
9. Trafikbullerutredning, daterad den 8 februari 2024.
10. Trafikutredning, daterad den 24 januari 2024.

Expedieras

Planhandläggare Johan Spåre

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.