

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Sofi Tillander

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-11-12

Detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., Hägernäs strand - Beslut om granskning

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Granskningsförslag till detaljplan har upprättats för fastigheterna Fenan 1 och 2, Flygkompassen 1 och Höjdmätaren 1. 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 i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) (PBL) 4 kap. 34 § och miljöbalk (1998:808) (MB) 6 kap. 5 § har upprättats där bedömningen görs att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i PBL samt MB. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

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

Ärendet

Den 14 juni 2013 inkom en begäran om planbesked för fastigheten Fenan 1. 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. Fastigheten bytte därefter ägare och den nya fastighetsägaren inkom med en komplettering till planbeskedet. Den 6 november 2017, § 33, meddelade kommunstyrelsen utskott för stadsbyggnad och miljö att en större bostadsexploatering bedöms kunna inrymmas i tidigare planbesked och ska hanteras i kommande planprocess. Vid beslutet angavs även 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 en begäran om planbesked för fastigheterna Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1 och 2 och del av Hägernäs 7:6. 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 fastigheterna i syfte att möjliggöra bostäder och service, där det även noterades att ett helhetsgrepp för området är av stor vikt.

De ovan nämnda planbeskeden har efter beslutet den 11 september 2017 hanterats som ett projekt.

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 9 september 2022, § 89.

I augusti 2023 valde fastighetsägaren till Stjärnmotorn 1 att lämna projektet. Det föranledde även att fastighet Stjärnmotorn 2 fick uteslutas ur planområdet på grund av att den befintliga byggnaden ligger över båda fastigheterna. Detaljplanen har därav en ny planområdesgräns och detaljplanen omfattar nu fastigheterna Fenan 1 och 2, Flygkompassen och Höjdmätaren 1. En större revidering av gestaltningen och delvis strukturen har genomförts sedan samrådet för det norra kvarteret för att anpassa till det förändrade planområdet. Förslaget för södra kvarteret är i likhet med samrådsförslaget.

Planförslagets innehåll inför granskning

I planförslaget möjliggörs cirka 240 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 kvalitet. Särskild tonvikt läggs på hur bebyggelsens fronter och Sjöflygvägens 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 bostadskomplement och 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 sälg inom planområdet som bedöms uppfylla definitionen för särskilt skyddsvärt träd behöver tas ned för att genomföra planförslaget. Detta måste samrådats och godkännas av länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken innan det kan göras. 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 miljö kvalitetsnormen i recipienten Stora Värtan.

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. Ytorna inom planområdet är redan 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).

Remiss

Detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. var på samråd under perioden 30 september 2022 till 27 oktober 2022. 42 yttranden inkom, varav 38 hade synpunkter.

Länsstyrelsen har huvudsakligen synpunkter rörande buller, geoteknik och översvämningsrisk, strandskydd och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats och hanterats i granskningsförslaget.

Ett flertal boende och föreningar i området har synpunkter om att planförslaget har för hög exploateringsgrad, för hög bebyggelse och påverkar trafiken negativt. Efter samrådet har det norra kvarterets gestaltning, exploateringsgrad och struktur justerats.

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

Ekonomiska överväganden

Exploatörerna förbinder sig att ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen i enlighet med tecknat plankostnadsavtal. Exploatörerna ska 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. Tillkommande allmänna anläggningarna till följd av genomförandet kommer 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 för Roslagsbanans förlängning till city. Exploatörernas kostnadsansvar kommer slutligen att regleras i kommande exploateringsavtal som beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Investeringsmedel för iordningställande av allmän plats finns upptagna i kommunens verksamhetsplan. Investeringar är baserat på en schablonberäkning och kommer studeras vidare innan detaljplanens antagande.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 14 oktober 2024
2. Planbeskrivning för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 14 oktober 2024
3. Samrådsredogörelse för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 14 oktober 2024
4. Kvalitetsprogram för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 14 oktober 2024

5. Bedömning av konsekvenser för naturvärden för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 30 april 2024
6. PM trafik för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 17 september 2024
7. Bullerutredning för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 21 maj 2024
8. Dagvattenutredning för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 15 oktober 2024
9. PM geoteknik för Fenan 1 och 2, daterad den 23 augusti 2023
10. PM geoteknik för Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 25 april 2024
11. MUR Geo Flygkompassen 1 m.fl., daterad 25 april 2024
12. PM brandskydd för Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 29 april 2024
13. Riskbedömning för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., daterad den 20 oktober 2023

Expedieras

Planhandläggare Sofi Tillander.

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda