

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Johan Spåre

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-11-18

Detaljplan för fastigheten Bromsen 11 m.fl. Täbyvägen 27, Skarpäng - Beslut om godkännande inför antagande

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Bromsen 11 m.fl. inom
kommundelen Skarpäng i Täby kommun.

Sammanfattning

Förslag till detaljplan har upprättats 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.

Detaljplanen innebär att fastigheten Bromsen 11 omvandlas från en industritomt till ett bostadskvarter. Cirka 100 kvadratmeter parkmark föreslås få användningsbestämmelsen transformatorstation (E-område). Utöver anslutningar till befintliga gång- och cykelvägar från Bromsen 11 kommer allmän platsmark inom planområdet inte att förändras eller påverkas.

Detaljplanen har tagits fram enligt PBL med standardförfarande. Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen och antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

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 programsamråd genomfördes under våren år 2017.

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, vilket förlängdes den 16 december 2024, § 190. Även nytt plankostnadsavtal tecknades under våren 2022.

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna detaljplanen för samråd den 23 april 2024, § 42.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna detaljplanen för granskning den 23 april 2025, § 46.

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

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.

Detaljplanen innebär att fastigheten Bromsen 11 omvandlas från en industritomt till ett bostadskvarter. Industribyggnaden på Bromsen 11 kommer att rivas och nya bostäder kommer att uppföras i två våningar med inredd vind. Det aktuella

bebyggelseförslaget omfattar 44 lägenheter i radhus och åtta lägenheter i småskaliga flerbostadshus som har samma volymer som radhusen.

Föreslagen bebyggelse utförs med sadeltak och träfasader med förskjutna fasadliv och med varierande utformning och färgsättning.

Enhetligt utformat plank kommer att tillåtas. Ett plank kan med fördel uppföras på den östra sidan av fastigheten Bromsen 11 för att minska negativ upplevelse av buller och insyn från förbipasserade längs Täbyvägen. Parkering för boende kommer att anordnas i underjordiskt garage som angörs via bilhissar. Besöksparkering ska anordnas ovan mark inom Bromsen 11.

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.

Cirka 100 kvadratmeter parkmark föreslås få användningsbestämmelsen transformatorstation (E-område) för att tillgodose ett ökat effektbehov för elnätet för området. Utöver anslutningar till befintliga gång- och cykelvägar från Bromsen 11 kommer allmän platsmark inom planområdet inte att förändras eller påverkas och planläggs som park respektive gata.

Planförslaget bedöms överensstämma med inriktningen i kommunens översiktsplan.

Konsekvenser av planens genomförande

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

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

Användningsbestämmelsen för transformatorstation innebär att cirka 100 kvadratmeter befintlig parkmark tas i anspråk. Då vegetationen på platsen idag utgörs av buskage och gräsyta utan några höga naturvärden, bedöms negativa konsekvenser av förändringen på naturen vara ringa.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken, MB har genomförts, där bedömningen är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i PBL samt MB. Länsstyrelsen har meddelat i ett undersökningssamråd, som

genomfördes i samband med ordinarie samråd, att man delar kommunens bedömning.

Remiss

Planförslaget var ute på samråd under perioden den 7 - 29 maj 2024. Under samrådet inkom 14 yttranden med synpunkter. En samrådsredogörelse har tagits fram där inkomna yttranden redovisas tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

Planförslaget var ute för granskning under perioden den 9 – 25 maj 2025. Under samrådet inkom 13 yttranden med synpunkter. Ett granskningsutlåtande har tagits fram där inkomna yttranden redovisas tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

Länsstyrelsen delade vid det undersökningssamråd som genomfördes i samband med ordinarie samråd kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringar inför antagande

Efter granskningen har mindre revideringar gjorts i planbeskrivningen, framför allt i avsnitten *Parkering och angöring* samt *Gatunät och trafik*. Planbestämmelserna på plankartan är oförändrade inför antagandet.

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, och förlängdes genom beslut i kommunfullmäktige den 16 december 2024, § 190. 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. Inga nya allmänna anläggningar kommer att byggas och detaljplanens genomförande kommer inte att innebära några kommunala investeringar.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 24 mars 2025.
2. Planbeskrivning, daterad den 24 mars 2025, reviderad den 13 oktober 2025.
3. Samrådsredogörelse, daterad den 24 mars 2025.
4. Granskningsutlåtande, daterat den 13 oktober 2025.

Expedieras

Kommunstyrelsen

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.