

STADSBYGGNADSKONTORET
Linnea Silfverdal

Ändring av detaljplan för fastigheten Bromsen 11 i Skarpäng – start-PM

Sammanfattning

Projektet innebär ändring av detaljplan S223 i syfte att pröva möjligheten för bostäder på fastigheten Bromsen 11, samt utbyggnad av dessa. Fastigheten är idag planlagd för industri och används för lokaler för utbildning för Täby praktiska gymnasium. En förutsättning för att marken ska vara lämplig för bostäder är att den kraftledning som går genom villaområdet Skarpäng tas ur bruk, det är planerat att genomföras med start under kvartal 4 2016. Ny detaljplan ska ta hänsyn till det spårområde som är utpekad i regional utvecklingsplan för Stockholms län för eventuell tvärförbindelse mellan Sollentuna och Roslags-Näsby. Spårområdet leder över fastigheten Bromsen 11 och kan vara en avgörande förutsättning för framtida bostadsexploatering om reservatet fortfarande bedöms aktuellt. Parallellt med detaljplanen utreds nyttan för tvärförbindelsen inom kommunens översiktliga planering. Planarbetet kommer att inledas med ett programarbete där olika exploateringsalternativ presenteras, exploateringsgrad kommer att utredas inom planarbetet.

Tidigare politiska beslut

Kommunsstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv svarade 2011-09-12 positivt på frågan att upprätta detaljplan för att möjliggöra för bostäder på fastigheten Bromsen 11. Förslaget innebär att uppföra ca 40 radhus.

Syfte och mål

Detaljplanen har som syfte att möjliggöra en annan användning på fastigheten än industri som är reglerat i gällande detaljplan. Detaljplanen ska pröva möjligheten för bostäder i form av ca 40 st radhus. För att få till en bra bostadsmiljö krävs utredningar för buller, dagvatten samt trafik till och från området. Parallellt med planarbetet kommer det spårreservat som är utpekad i den regionala utvecklingsplanen att utredas. Spårreservatets status kan vara avgörande för detaljplanens utformning och aktuell exploateringsgrad. Planarbetet kommer att inledas med ett programarbete för att ta upp tidiga frågor och titta på olika alternativ för den framtida exploateringen.

Planområdets avgränsning

Detaljplaneområdet avgränsas till fastighetsgränserna för Bromsen 11. Eventuellt kan planområdet komma att utökas beroende på frågor kring cykelväg, infart norrifrån och eventuellt spårreservat.



Aktuellt område, fastigheten Bromsen 11

Förutsättningar

Fastigheten ligger väster om Täbyvägen i nära anslutning till Enhagens verksamhetsområde och i direkt anslutning till villor och radhus i södra delen av Skarpäng. Fastigheten angränsar till Danderyds kommun och har idag sin infart från Svampvägen som ligger i Danderyd. Kraftledningen genom Skarpäng passerar över och väster om fastigheten Bromsen 11. Att kraftledningen tas bort är en förutsättning för att det ska vara lämpligt för bostäder på platsen.

Platsen är idag till stor del hårdgjord (parkering/vändytor för stora fordon) och bebyggd med en större industribyggnad i 2-3 våningar. Fastigheten hyrs av Täby praktiska gymnasium som bedriver fordonsutbildning inom området. En mindre del av fastigheten utgörs av en trädgård. Två större träd finns centralt på fastigheten. I norra delen av fastigheten finns resterna från ett 1700-tals torp med

omgivande trädgård. Intill Täbyvägen finns en större ek. Marken inom fastigheten sluttar svagt från norr till söder.

Pågående planer i området

Detaljplan för området öster om Bromsen 11, *Enhagens verksamhetsområde*, markerat grått i kartan nedan, syftar till att medge bygglov för de verksamheter som finns inom området idag men som endast har tidsbegränsat bygglov. Verksamheterna i området är skola, kontor, restaurang, korttidsboende och vård.

Norr om fastigheten Bromsen 11 pågår ett större planarbete för Skarpängs centrum, markerat grått i kartan nedan, som har som syfte att utveckla området kring skolan och centrumområdet i samband med att kraftledningen tas ned. Utvecklingen för Skarpängs centrum har inletts med ett program till detaljplan.



Pågående detaljplaner i närområdet, markerat grått i kartan

Teknisk infrastruktur

Området har sin infart från Svampvägen söder om fastigheten som ligger inom Danderyd kommun. Fastigheten förses med VA-anlutning från Danderyds kommun. Förbi området längs Täbyvägen går ett regionalt cykelstråk och i östvästlig riktning går en gång- och cykelväg. Anslutning till fjärrvärme är möjligt på platsen.

Gällande planer

Översiktsplan

Gällande översiktsplan "Det nya Täby" anger områdets användning som huvudsakligen arbetsplatser.

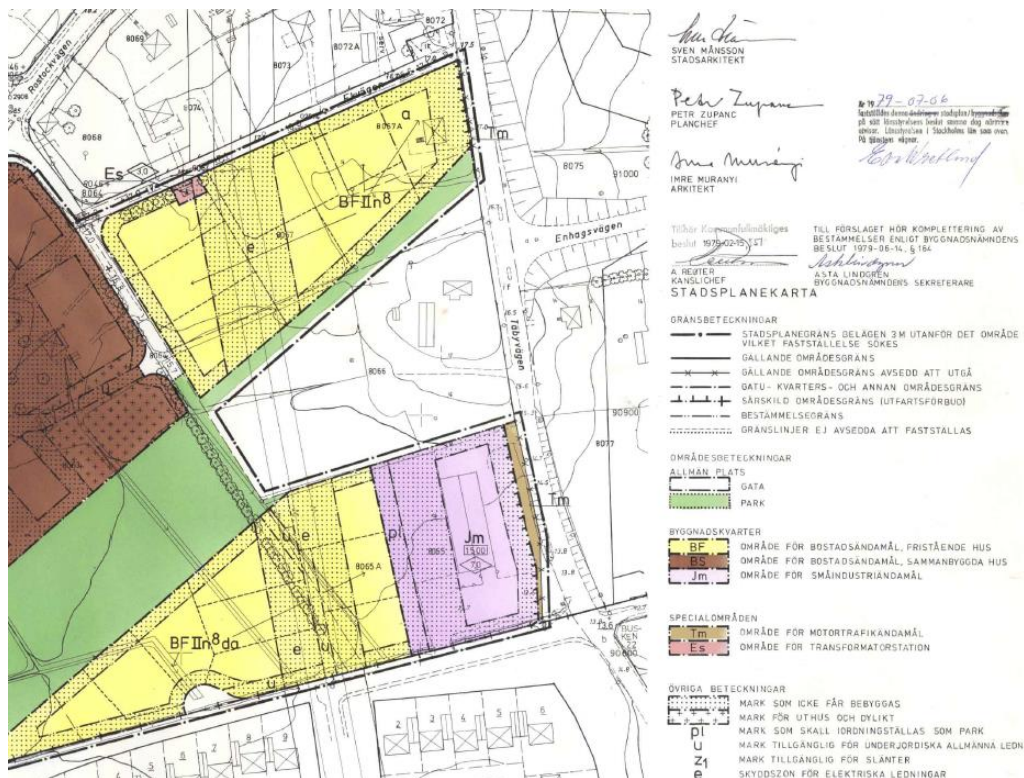
Detaljplan

Gällande detaljplan S223 färdigställd 1986 reglerar fastighetens användning som område för småindustri, byggnad får uppföras till en byggnadshöjd om 7 meter. Bebyggelsens placering är reglerad med prickmark. Mot Täbyvägen anger detaljplanen trafikändamål och norr om fastigheten Bromsen 11 finns ett parkstråk som används som gång- och cykelväg. Området under, och närmast intill kraftledningen är prickat och inte möjligt för bebyggelse. Inom samma detaljplan finns en plats för allmänt ändamål som brukas som förskola/särskilt boende/daglig verksamhet. Ett sammanhängande parkstråk knyter samman Täbyvägen med en cykelväg vidare genom Danderyd och åt norr mot Skarpäng.



Gällande detaljplan S223

Detaljplan S169 gällde för området innan S223, detaljplan antogs 1978 och reglerade småindustri för del av området. Området omkring det äldre torpet var ej planlagt fram till 1986.



Detaljplan S169

Föreslagen bebyggelse

Fastighetsägarna föreslog i samband med ansökan om planändring 2011 att bebygga fastigheten med ca 40 st radhus enligt skissen nedan. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv svarade positivt på ansökan 2011-09-12. Förslaget bygger på radhus placerade i mindre enheter med gemensam parkering delvis i plan och delvis i befintligt garage under mark. Bullret föreslås lösas med en skärm längs med Täbyvägen.

Sedan beslutet om planuppdrag har projektet inväntat resurser i kommunens plankö. Vid beslutet om planuppdrag angavs att planarbetet skulle påbörjas när en säker tidplan finns för kraftledningens nedtagande, varför arbetet med att ta fram ramavtal och plankostnadsavtal påbörjades först under 2015. Under åren som gått sedan beslut om planuppdrag togs har fastighetsägarna uppmärksammat att kommunen genomfört flera större förändringar och önskar nu att en högre exploatering kan prövas under programarbetet.

Spårområdet går över fastigheten Bromsen 11 i fastighetens norra del och får en avgörande påverkan på möjlig planläggning för bostäder om reservatet fortfarande bedöms aktuellt. En del av området kommer i så fall inte kunna bebyggas med bostäder, vilket medför att placering och typ av byggnader kommer att behöva omarbetas i det fortsatta planarbetet. Förutsättningen med eventuell spårväg är ny för fastighetsägarna, då det inte belystes i tjänsteskrivelsen till beslutet 2011.



Föreslagen bebyggelse till ansökan om detaljplan 2011



Miljöbilder

Miljö

En behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram under projektets inledande fas. Behovsbedömningen är en samlad bedömning av projektets påverkan på miljön. Platsspecifika frågor för den aktuella planen är påverkan från kraftledningen, stor andel hårdgjorda ytor som påverkar dagvattenhanteringen samt bullret från Täbyvägen.

Planförslaget påverkan på, och hantering av, dagvattnet ska redogöras i en dagvattenutredning. En bullerutredning ska genomföras för att beskriva hur tillräckligt låga värden kan uppnås inom bostadskvarteret. Miljö- och hållbarhetsfrågorna kommer att belysas i planbeskrivningen och något separat program är därför inte motiverat. Fastighetsägaren har själv deklarerat att projektets ambition att arbeta med hållbarhet och med höga mål gällande energikrav för uppvärmning.

Tidplan

Beslut om programsamråd kvartal 2 2016

Beslut om samråd kan ske under kvartal 1 2017

Beslut om granskning kan ske under kvartal 3 2017

Beslut om antagande kan ske under kvartal 4 2017

Utbyggnad av området kan påbörjas tidigast i slutet av 2017

Ekonomi

Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren. Plankostnaden har delats upp i 2 delar, en del för programarbetet baserad på rörligt pris efter nedlagd tid och en del för ordinarie planarbete baserad på yt-faktor enligt den äldre taxan. Plankostnad för programarbetet har uppskattats till en budget på ca 340 000 och för ordinarie planarbete 411 000 kronor. Fastighetsägarna till Bromsen 11 har undertecknat avtalet. Sökande står för kostnader av framtagandet av erforderliga utredningar.

Avtal

Fastighetsägaren, KB Bromsen 11, har undertecknat ramavtal för föreslagen exploatering. Avtalet klargör de grundläggande förutsättningarna för parternas medverkan i områdets omvandling och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen. Vid genomförandet av detaljplanen bekostar fastighetsägaren samtliga arbeten inom kvartersmark samt åtgärder på allmän plats som måste göras till följd av exploateringen.

Arbetsätt och resurser

Planarkitekt/projektledare, exploateringsingenjör, miljöplanerare, VA-ingenjör, gatuingenjör, driftingenjör och trafikplanerare kommer att ingå i projektgruppen.

Referenspersoner från parkenheten kommer att bistå projektet. Arbetet beskrivs som en detaljplan enligt kategori 3, dvs mindre komplicerad detaljplan med normalt förfarande, och föreslås bedrivas som projektorganisation. Resurserna har uppskattats till programskedet då kostnad för programarbetet kommer att debiteras per timme.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med processen för normalt förfarande och kommer att inledas med ett program. Under programarbetet kommer alternativa förslag tas fram, där bebyggelsens placering är beroende på spårreservatets status. Under programarbetet tas frågor upp som bebyggelseutformning, spårreservat, exploateringsgrad samt trafik till och från fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Detta Start-PM är ett sätt att tydligt starta det planarbetet som beslutades om under 2011. Vissa förutsättningar kan ha ändrats och projektet bör belysas på nytt för att underlätta en smidig process för ordinarie planarbete. Platsen har bedömts lämplig för bostäder, under förutsättning att kraftledningen tas bort och att bullerfrågan kan lösas. Tidplan för borttagning av kraftledningen är start kvartal 4 2016. Parkeringsnormen som förslaget utgår ifrån är enligt den tidigare normen och har minskats i ny parkeringsstrategi. I frågan om exploateringsgrad utgår projektet från det uppdrag som gavs 2011, vidare utredning föreslås ske under programarbetet.

Frågor i det fortsatta arbetet

Spårreservat
Exploateringsgrad
Trafikföring till och från nya bostäder
Gång- och cykeltrafik omkring området
VA-frågor, Danderyd
Buller
Dagvatten
Grönstruktur
Antikvarisk utredning av torp med trädgård
Mellankommunala intressen – kontakt med Danderyd
Eventuell utbyggnad av kommunala anläggningar

STADSBYGGNADSKONTORET