

Trädgårdsmästaren 1 med flera, Ella gård

START-PM



Projekt
Trädgårdsmästaren 1 mfl
Projekttyp
Stadsbyggnadsprojekt

Författare
Karolina Ehrén
Godkänd av beställare
2020-04-21

Beställare
Gregor Hackman

Dnr
SBN 2017/62-20
Sida
Sida 1 av 8

1. Projektbeskrivning

1.1 Syfte

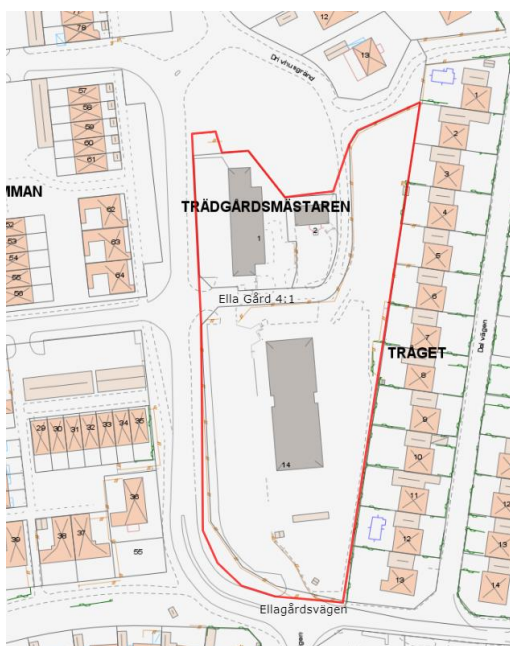
Syftet med detaljplanen är att pröva användning för ny småskalig bostadsbebyggelse i 1-3 våningar inom planområdet. Projektet ska studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. I projektet behöver kommunen utreda om behovet av förskoleplatser och verksamheter delvis kan lösas inom området.

1.2 Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2, Förvaltningsbolaget Trädgårdsmästaren KB, inkom med en begäran om planbesked den 23 maj 2016. Begäran om ändrad detaljplan syftar till att ändra markanvändning från Handel och Kontor till Bostäder. I begäran framgår att sökande önskar en gemensam detaljplaneprocess med grannfastigheten Tråget 14. Fastighetsägaren till Tråget 14, S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB, inkom med en begäran om planbesked 6 juni 2016 med syfte att ändra detaljplan från markanvändningen Handelsträdgård till Bostäder. I begäran framgår det att sökande önskar en gemensam detaljplaneprocess med Trädgårdsmästaren 1 och 2. En gemensam komplettering med nya skisser på förslag till bebyggelse inkom 21 oktober 2016. Begäran om planbesked angående Trädgårdsmästaren 1 och 2 avsåg även den kommunägda skogsdungen norr om fastigheterna, som fastighetsägaren ville inkludera i detaljplan genom förvärv.

2018 skrev kommunen ett avtal om anläggningsarrende med Telia Sverige AB för del av fastigheten Ella gård 4:1. Telia får rätt att driva en basstation för mobiltelefoni på ett område som ligger direkt norr om Trädgårdsmästaren 1. I avtalet om anläggningsarrende står det ”kommunen ska verka för att arrendeområdet omfattas av den kommande detaljplanen med bestämmelse som inrymmer ändamålet med arrendeavtalet (basstation för mobiltelefoni)”.

1.3 Omfattning



Planområdet föreslås omfatta fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2, Tråget 14 samt del av den kommunägda fastigheten Ella gård 4:1 med gång- och cykel- väg och befintlig mobilmast. Skogsdungen norr om Trädgårdsmästaren 1 och 2 föreslås ej i nuläget ingå i planområdet, detta bör utredas vidare i planprocessen.

1.4 Kommunala planer

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

I översiktsplan för Täby 2010-2030 anges att markanvändning för planområdet huvudsakligen är arbetsplatser och i närområdet huvudsakligen bostäder. Fastigheterna ingår inte i eller ligger nära något större förändringsområde. I aktualitetsprövningen av översiktsplanen från 2015 framgår inte förändrade förutsättningar för fastigheterna, utan markanvändningen betecknas som huvudsakligen arbetsplatser.

Gällande detaljplaner

Den nuvarande detaljplanen för fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2 är D241 från 2009 med genomförandetid till och med 2014. Tillåten markanvändning är handel och kontor på fastigheterna samt en GCL-väg i anslutning söder om fastigheterna.

För Tråget 14 gäller plan S195 från år 1982 samt tilläggsplan S195 T som fastställdes år 1998. Tillåten markanvändning för Tråget 14 är handelsträdgårdsändamål. Tilläggsplanen upprättades för att möjliggöra infart till handelsträdgården och förbättra trafiksituationen.

Pågående eller kommande planering i närområdet

Söder om Ellagårdsvägen pågår en renovering av detaljplan för södra Ella gård. Nuvarande detaljplaner är föråldrade och kommunen gör en uppdatering av detaljplanerna för att anpassa detaljplanerna efter dagens och framtidens behov.

Fastigheterna Tråget 14, Trädgårdsmästaren 1 och 2 ligger utanför området som omfattas av den fördjupande översiktsplanen för Täby stadskärna 2050. Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan för Täby kommun där fokus är en långsiktigt hållbar utveckling av mark- och vattenområden och de bebyggda miljöerna i Täby.

1.5 Förutsättningar

Fastigheterna ligger vid Ellagårdsvägen i västra delen av kommundelen Ella gård. Inom Trädgårdsmästaren 1 finns idag en större byggnad som inrymmer kontors- och verksamhetslokaler. Inom fastigheten Trädgårdsmästaren 1 inryms flera olika verksamheter, bland annat ett tvätteri. Inom fastigheten Trädgårdsmästaren 2 finns ett äldre bostadshus som idag inrymmer kontorslokaler. På Tråget 14 finns det idag en trädgårds- och blomsterhandel. Verksamheterna och tidigare verksamheter inom området kan ha orsakat markföroreningar vilket kan kräva marksanering. Detta ska utredas vidare i planarbetet.



Planområdet ligger högre än befintliga hus och Ellagårdsvägen.

Eftersom fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14 ligger på en höjd inom området är både befintlig väg (Ellagårdsvägen) och omkringliggande bostadshus belägna lägre än planområdet. Den södra delen av Tråget 14 sluttar ner mot Ellagårdsvägen. Områdets södra del är en lokal instängd lågpunkt, vilket innebär att vatten samlas där vid skyfall.

Teknisk infrastruktur

VA-anslutningarna är inte dimensionerade för den föreslagna bebyggelsen. Planförslaget kräver utbyggnad av VA-anläggningen, både inom området och nedströms för att kunna avleda bebyggelsens avlopp.



Ellagårdsvägen saknar idag trottoar mot planområdet. Gång och cykelvägen som går längs med Trädgårdsmästaren och Tråget.

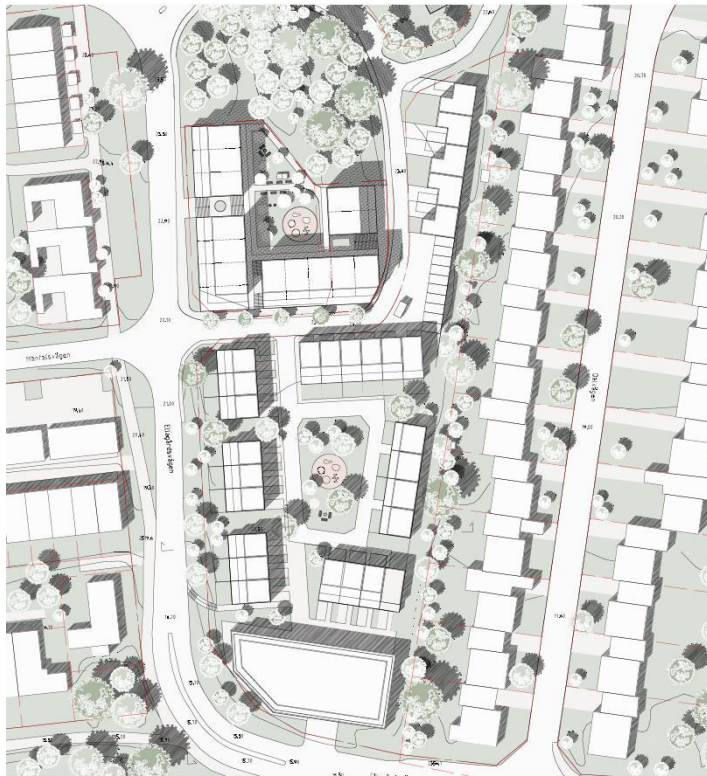
Trafik

Handelsträdgården på Tråget 14 alstrar idag mycket trafik. En tilläggsplan till detaljplan har tagits fram för att lösa trafikproblem kring handelsträdgården. Idag saknas trottoar mot planområdet på Ellagårdsvägen men trottoar finns på motsatt sida Ellagårdsvägen. Korsningen mellan Mantalsvägen, Ellagårdsvägen och dagens utfart från planområdet behöver studeras i planarbetet. Även gång- och cykeltrafik samt buss i området behöver studeras i planarbetet. Buller från Ellagårdsvägen behöver utredas vidare i planarbetet.

Vattensalamandrar

I befintlig damm inom fastigheten Tråget 14 finns det mindre vattensalamandrar. I planarbetet behöver det tas fram en strategi hur vattensalamandrarna ska kunna flyttas. Utredningen behöver göras på våren. Att flytta vattensalamandrar kräver en biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen.

1.6 Planbeskedsansökan



Situationsplan från kompletterande skisser till planbeskedsutredningen. Hermansson Hiller Lundberg

Inom Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14 vill fastighetsägarna pröva möjligheten att bygga en småskalig bebyggelse i 1-3 våningar. I de skisser som fastighetsägarna bifogade till sin ansökan om begäran om planbesked föreslås det att huskropparna är uppdelade i mindre enheter för att ge en uppbruten skala. Exploateringsgraden och utformning av bebyggelse kommer utredas vidare i planarbetet. Ny bebyggelse behöver anpassas i skala till omgivande bebyggelse. I planbeskedsutredningen lyftes det att i det kommande planarbetet bör behov av verksamheter samt behov av förskola utredas. Enligt nuvarande behovsprognoser bedöms att behov av nya förskole- och skolplatser finns i Ella gård, Skarpäng och centrala Täby varför förutsättningarna för att tillskapa nya förskoleplatser behöver utredas inom projektet. I planarbetet behöver även behov av bostäder för bostadssociala ändamål utredas.

1.7 Effektmål

En antagen detaljplan bidrar till att delar av verksamhetsplanens nämndmål för stadsbyggnadsnämnden 2020 uppfylls. En tidig dialog med boende i området ska hållas för att få in input till hur planförslaget ska utformas.

Effektmål	Sätt x	Fyll i antal/procent
1. Det finns goda förutsättningar för företag i Täby	X	Behovet av verksamheter samt förskola i området ska utredas under planprocessen.

2. Trygg och säker samhällsservice	x	Ellagårdsvägen kompletteras med en trottoar längs med planområdets sida.
3. Täby erbjuder en hållbar livsmiljö	x	Fler boende i området ger ett ökat underlag till kollektivtrafiken.

1.8 Projektmål

- Ta fram en ny detaljplan för att pröva en ändrad markanvändning inom fastigheterna.
- Exploateringsavtal ska upprättas och undertecknas av fastighetsägarna och vara klart för beslut innan detaljplanen antas.
- Förprojektering av eventuella allmänna anläggningar ska tas fram senast när detaljplanen antas.
- Kommunens ”Rutiner för hållbarhetsmål vid nybyggnad av bostäder och verksamheter” ska följas vid planering av den nya bebyggelsen. Enligt detta är målsättningen att alla nya byggnaders energisystem vara hållbara och energieffektiva.

1.9 Beroenden

Inom projektet finns det två fastighetsägare som vill utveckla sina fastigheter. Kommunen äger gång- och cykelvägen som går genom området. Ett fungerade samarbete mellan parterna är eftersträvt för att projektet ska genomföras.

Då fastigheterna ligger inom ett befintligt bostadsområde är det viktigt med en tidig dialog med de närboende för att tidigt få input till föreslagna bebyggelse för området. Ny bebyggelse på den aktuella platsen behöver utformas så att den kan bli ett positivt tillskott till den befintliga miljön.

Befintliga VA-anslutningar är inte dimensionerade för den föreslagna bebyggelsen. För att kunna planlägga området som bostäder behöver det vara möjligt att bygga ut den kommunala VA-anläggningen, både inom området och nedströms för att kunna avleda bebyggelsens avlopp.

2. Särskilda utredningsbehov

- Gestaltning av projekt, exploateringsgrad, utformning
- Behov av förskola
- Behov av verksamheter
- Buller
- Trafikutredning (eventuell flytt av gc-väg, infart, parkering)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljö (markföroreningar)
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Salamandrar
- Dagvattenutredning
- VA
- Avfallshantering

- Tillgänglighet
- Solstudier

3. Projektorganisation och resursåtgång

Kompetenser som behövs är planarkitekt, miljöplanerare, exploateringsingenjör, trafikplanerare, VA-ingenjör, landskapsarkitekt, bygglovshandläggare och biolog. Uppskattad tidsåtgång för alla kompetenser uppgår till cirka 1000 timmar.

4. Tidplan

Projektet beräknas löpa från Q2 2020 till och med Q3 2022. Start-PM förväntas godkännas av beställaren april 2020 vilket blir projektets startdatum. Detaljplaneprocessen preliminära tidplan har följande hållpunkter: samråd Q2 2021, granskning Q4 2021 och antagande Q2 2022. Efter antagen detaljplan påbörjas utbyggnadstiden.

4.1 Planprocessen

Förslaget är ej förenligt med översiktsplan vilket innebär att detaljplanen föreslås bedrivas med utökat förfarande. Planen räknas som en kategori 3-4, dvs medelkomplicerad detaljplan utan MKB. Samhällsutvecklingskontoret avser redovisa ärendet för nämnden för nytt ställningstagande i samband med plansamrådet.

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal som är upprättat med S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB och Förvaltningsbolaget Trädgårdsmästaren KB.

Behovsbedömning

Den nya detaljplanen bedöms i nuläget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Inga riksintressen finns inom området. De miljöfrågor som identifierats – buller, dagvatten, vattensalamandrar och markföroreningar – bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

Om det vid fortsatta undersökningar skulle bli fråga om markföroreningar i en större mängd som kan ge betydande påverkan på exempelvis grundvatten och kräver omfattande åtgärder kan det bli aktuellt att revidera bedömningen av betydande miljöpåverkan.

5. Ekonomi

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 1000 timmar. Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd plantaxa. Plankostnadsavtal ska tecknats med respektive fastighetsägare och syftar till att fastställa parternas åtaganden samt eventuell fördelning av kostnader dem emellan.

Bolagen ansvarar för att i samråd med kommunen ta fram och bekosta underlag och utredningar som behövs för framtagande av ny detaljplan. Bolagen svarar för och bekostar även genomförandet av detaljplanen i form av fastighetsbildning, bygg- och anläggningskostnader på kvartersmark och allmän plats, eventuell flytt av allmänna ledningar samt planering, projektering, utbyggnad/anslutning till teknisk försörjning (VA, el, fiber mm).

6. Genomförande

Ett ramavtal ska tecknas med exploatören där övergripande ansvarsfrågor och principer kring ekonomi och genomförandet kommer belysas. Dessa kommer sedan att förtydligas och bestämmas närmare i ett exploateringsavtal inför antagandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar i detalj ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande

7. Projekttyp, projektkategori och projektportfölj

Projektet ska upprätta en detaljplan för Trädgårdsmästaren 1 med flera vilket inryms inom Täby kommuns projekttyp Stadsbyggnadsprojekt - detaljplan med tillhörande planeringsfaser enligt PBL. Projektet hanteras av styrgruppen för Stadsbyggnadsprojekt.

8. Prioritering

Inom detta projekt kommer kvalitet att prioriteras framför kostnad och tid.