

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Elisabeth RosenbergSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2019-04-24

Planprogram för Skarpängs centrum inom Skarpäng, Ella park och Ella gård – godkännande av planprogram

Sammanfattning

Ett förslag till planprogram för Skarpängs centrum har tagits fram och varit på samråd under 2017. Programmet har därefter, utifrån inkomna synpunkter, reviderats på ett antal punkter. Bland annat har bebyggelse öster om Täbyvägen och söder om Rösjövägen tagits bort. Antalet nya bostäder uppgår till ca 400. I området kring torget planeras för olika typer av verksamheter såsom handel, restauranger, butiker och servicefunktioner med totalt ca 5 000 kvm BTA. Skolverksamheten utökas med ungefär 150 elevplatser, samt en ny förskola för ca 100 barn.

Vid detaljplanering föreslås området delas in i tre etapper med detaljplaner som kan handläggas var för sig.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna program för Skarpängs centrum inom kommundelarna Skarpäng, Ella park och Ella gård i Täby kommun.

Ärendet

I kommunens verksamhetsplan har sedan några år tillbaka funnits ett mål att formulera utvecklingsprogram för ett antal stadsdelscentrum i kommunen, varav Skarpäng är ett av dessa. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 1 september 2015, § 149, att ge dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta planprogram för Skarpängs centrum och närliggande område.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 16 maj 2017, § 91. Programförslaget har varit föremål för samråd under perioden 29 maj till 3 juli 2017.

Syftet med planprogrammet är att ge riktlinjer för fortsatt detaljplanearbete inom programområdet. Nya detaljplaner ska ge möjlighet till nya bostäder, fler arbetsplatser och fler servicefunktioner samt ge skolverksamheten möjlighet att utvecklas. Målsättningen är att Skarpängs centrum ska utvecklas till en knutpunkt för stadsdelarna Skarpäng, Ella park och Ella gård.

Inför starten av programarbetet för Skarpängs centrum tecknades ett samarbetsavtal mellan Täby kommun och fastighetsägaren Kopparhus AB. Kopparhus äger alla centrumfastigheter utom Syrsan 3. Samarbetsavtalet reglerar formerna för programarbetet och ligger till grund för kommande ramavtal och exploateringsavtal. Ett plankostnadsavtal som reglerar ansvar och

kostnadsfördelning för framtagandet av programmet har också tecknats med Kopparhus AB. Kommunen har dock inget avtal med ägaren (HB Xaton) till fastigheten Syrsan 3.

Samråd

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 16 maj 2017, § 91. Programförslaget har varit föremål för samråd under perioden 29 maj till 3 juli 2017, då sakägare, remissinstanser och andra intressenter getts tillfälle att yttra sig. Öppna samrådsmöten har hållits vid två tillfällen, den 8 och 12 juni 2017.

Det har kommit in ca 150 yttranden från remissinstanser, föreningar och privatpersoner, samt flera namnlistor med över 300 namn under samrådsperioden.

Många av yttrandena från privatpersoner och föreningar är positiva till en upprustning av Skarpängs centrum med ny bebyggelse som ger möjlighet till ett utökat serviceutbud och fler bostäder. Många är dock kritiska till höjden på föreslagen bebyggelse samt placering av ny bebyggelse på vissa platser. Övervägande delen av yttrandena uttrycker en oro för att nya bostäder i området kommer att förvärra den redan ansträngda situationen på Täbyvägen med ännu större framkomlighetsproblem i trafiken. Yttrandena gäller främst:

- Framkomlighetsproblem i trafiken
- Placering av ny bebyggelse söder om Rösjövägen och vid Byvägen
- Placering av dagvattendammar i Skarpängsparken
- Placering av ny återvinningsstation

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna yttranden har sammanställts och redovisas, tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer, i bifogad samrådsredogörelse, bilaga 1.

Ändringar efter samråd

Utifrån inkomna synpunkter och kompletterande utredningar (geoteknik och naturvärden) har planprogrammet omarbetats i vissa delar. Det reviderade programmet, bilaga 2, illustreras i bifogad illustrationsplan, bilaga 3. De huvudsakliga ändringarna är följande:

- Ny bebyggelse söder om Rösjövägen tas bort. Här föreslås istället cykelparkering.
- Föreslagen ny bebyggelse öster om Täbyvägen tas bort.
- Tillbyggnad vid norra delen av Nyckelpigan 1 minskas.
- Återvinningsstationen tas bort från föreslagen placering vid Rösjövägen.
- Ny förskola norr om Ljungmyrsvägen flyttas närmare ny skola (bredvid idrottsplatsen) till en gemensam tomt.
- Ljungmyrsvägen slutar i en vändplats vid föreslagen ny skola/förskola i stället för att ansluta till den nya gatan i det tidigare kraftledningsområdet.
- Ny gata för ny bebyggelse vid kraftledningsgatan flyttas något västerut och avslutas med en vändplan.

- En del av Skarpängsskolans skolgård, i hörnet mot Ljungmyrsvägen, intill centrumbebyggelsen sparas och föreslagen ny bebyggelse minskas.
- Kvartersindelningen i centrumområdet ändras så att Ljungmyrsvägens nuvarande läge norr om centrumet kan behållas.

Planprogrammets innehåll

Inom programområdet möjliggörs för ca 400 nya lägenheter i flerbostadshus. Den nya bebyggelsen ska vara varierad i både skala och utseende. Byggnaden med våningshöjder mellan tre och sex våningar föreslås, med de högre i centrum runt torget och de lägre i väster, närmare befintlig villabebyggelse. I bebyggelsen runt torget och i stråket från Rösjövägen till Skarpängsskolan möjliggörs ytor för olika typer av verksamheter med handel, restauranger, butiker och servicefunktioner med totalt ca 5 000 kvm BTA.

Förslaget innebär att Skarpängsskolan och befintliga flerbostadshus längs med Ljungmyrsvägen behålls, men däremot rivs befintliga centrumbyggnader och ersätts med nya byggnader. Skolverksamheten i Skarpäng föreslås få större kapacitet genom att en ny skolfastighet bildas i den norra delen av området som ersätter lokalerna för den fristående grundskolan Ljungmyrsskolan (som idag bedrivs i tillfälliga skolpaviljonger).

Skolverksamheten utökas med ungefär 150 elevplatser. Dessutom planeras för en ny förskola för ca 100 barn intill den föreslagna nya skolbyggnaden.

För en effektivare markanvändning föreslås parkering för skola, förskola och idrottsplats kunna samutnyttjas i en gemensam parkeringsanläggning. I anslutning till detta föreslås en enkelriktad slinga för bilangöring för avlämning och hämtning av barn till och från skola, förskola och idrottsplats.

Ljungmyrsvägen breddas och förses med gång- och cykelbana på den östra sidan. En ny gata anläggs i den tidigare kraftledningsgatan för att möjliggöra ny bebyggelse i området väster om befintliga flerbostadshus vid Ljungmyrsvägen. Vid centrum anläggs ett nytt torg, nya gator och gång- och cykelbanor.

Ett nytt grönstråk görs tillgängligt i skogen mellan befintlig och planerad bostadsbebyggelse vid kraftledningsgatan. Inom programområdet planeras även för några dagvattendammar.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen berör inget riksintresse. Samhällsutvecklingskontorets preliminära bedömning är att de miljöfrågor som identifierats inte riskerar att planen medför betydande miljöpåverkan och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. De miljöfrågor som identifierats – buller, dagvatten och påverkan på recipient och grundvatten, markförorenningar och naturvärden – bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet.

Planprocessen

Kommande detaljplanering kommer att bedrivas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 och inleds med detta planprogram. Programområdet kommer att delas upp på flera detaljplaner som handläggs separat.

I gällande översiktsplan, Det nya Täby, antagen 2009 aktualitetsprövad 2014, anges området vid Skarpängs centrum som större förändringsområde med huvudsakligen bostäder. Föreslagen utveckling bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Etapper

Programområdet föreslås delas upp på tre olika detaljplaner, bilaga 3.

1. Skola, förskola, parkeringsanläggning, Ljungmyrsvägen
2. Centrumbebyggelse (torget)
3. Ny gata (kraftledningsgatan)

Detaljplan 1 föreslås omfatta planläggning för ny skola och förskola väster om konstgräsplanen, samt en parkeringsanläggning som ska samutnyttjas för både skolverksamheterna (Skarpängsskolan, ny skola och förskola) och besöksparkering till idrottsverksamheterna (idrottshall och bollplan). Detaljplanen föreslås även omfatta en översyn av planbestämmelserna för Skarpängsskolan för en eventuell framtida om- och/eller tillbyggnad, samt en ny gc-bana utefter Ljungmyrsvägens östra sida. Den nya skolan kan ersätta de tillfälliga lokaler (paviljonger) som skolverksamheten bedrivs i idag.

Detaljplan 2 omfattar centrumbebyggelsen vid torget, del av Skarpängsskolans tomt, samt ny bebyggelse väster om Ljungmyrsvägen.

Detaljplan 3 omfattar ny gata i västra delen av området med ny bebyggelse i flerbostadshus med 3 – 4 våningar.

Ekonomiska aspekter

Inför starten av programarbetet för Skarpängs centrum tecknade Täby kommun och Kopparhus AB ett samarbetsavtal, daterat den 31 augusti 2015. Samarbetsavtalet reglerar formerna för programarbetet och ligger till grund för kommande ramavtal och exploateringsavtal. Enligt samarbetsavtalet ska Kopparhus bekosta 30% av kostnaderna för framtagande av programmet. Kommunen står i detta skede för resterande kostnader för programmet. I kommande detaljplaner finns dock möjlighet att ta ut en del av programkostnaden av de exploatörer och fastighetsägare som kommer att delta i planarbetet.

Inför start av kommande detaljplaner för bostäder och centrumanläggningar ska plankostnadsavtal samt ramavtal träffas med fastighetsägarna.

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark (gator, gång- och cykelvägar, torg, park- och naturmark) och allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Det innebär att kommunen ansvarar för genomförandet av detaljplanerna inom allmän platsmark, dvs projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägarna där kostnadsfördelning för utbyggnad av de allmänna anläggningarna regleras.

Ny skola och förskola samt den i programmet föreslagna anläggningen för gemensam parkering för skola och idrott kommer att byggas av kommunen och behöver föras in i kommunens kommande verksamhetsplan. Kommunen kommer att få ökade drift- och underhållskostnader för de nya kommunala anläggningarna.

2019-05-28

Kopparhus AB har, enligt tecknat samarbetsavtal mellan Täby kommun, rätt att före annan förhandling med kommunen om att förvärva kommunens mark, del av Skarpäng 60:19, som gränsar till Nyckelpigan 1, för att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse inom Nyckelpigan 1. Den mark som idag ägs av kommunen, men som i kommande detaljplaner kommer att bli kvartersmark för bostäder, kommer att säljas till marknadspris.

På grund av dåliga grundläggningsförhållanden i delar av området kommer kostnaderna för utbyggnad av gator och andra allmänna anläggningar att bli höga. Samhällsutvecklingskontoret utgår dock från att intäkterna från markförsäljning kommer att överstiga kostnaderna i området.

Trafikutredning Täbyvägen

Vid stadsbyggnadsnämndens beslut den 16 maj 2017, § 91, om att godkänna programmet för Skarpängs centrum för samråd gjordes ett tilläggsyrkande om att ge samhällsutvecklingschefen i uppdrag att ta fram en trafiksekvensanalys och förslag på åtgärder för Täbyvägen.

Under 2017/2018 genomfördes en trafikanalys för en längre sträcka längs med Täbyvägen. Trafikanalysen syftade till att belysa hur framkomlighetssituationen för buss och bil ser ut på Täbyvägen idag och hur framkomligheten kommer att förändras om de föreslagna projekten med utbyggnad av bostäder genomförs. Trafikanalysen visade att vid dagens trafikmängder uppstår köbildning i södergående riktning under morgonens maxtimme. Köerna har sitt ursprung söder om kommungränsen där befintlig stopphållplats och trafiksignal utgör en flaskhals. Trafikanalysen visade också att tillkommande trafik från planerad bebyggelse bidrar till att förstärka denna trafiksituation. Trafikanalysen bygger på trafikmätningar som gjordes hösten 2017.

Med trafikanalysens resultat som utgångspunkt pågår sedan hösten 2018 ett samarbete mellan Täby kommun och Danderyds kommun initieras. Syftet är att samarbetet ska leda till en samsyn över trafiksituationen och generera åtgärder som kan leda till förbättrade möjligheter att färdas utmed stråket Täbyvägen-Enebybergsvägen.

Inget arbete med detaljplaner för tillkommande bostäder kommer påbörjas innan erforderliga åtgärder för förbättrad framkomligheten klarlagts. Detaljplanen för skola kan dock starta oberoende av detta.

Joachim Quiding
Samhällsutvecklingschef

Mikael Åklint
Avdelningschef plan och exploatering

Bilagor:

1. Samrådsredogörelse
2. Planprogram
3. Illustrationskarta med etappindelning för detaljplaner