

TJÄNSTESKRIVELSE

Stadsbyggnadskontoret
Lars Svensson

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Sätuna torg södra omfattande fastigheterna Sätuna 3:178 och Sätuna 3:179 m.fl. i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län

Dnr: KS/2015:233

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att anta upprättat förslag till detaljplan enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), förutsatt att bygg- och trafiknämnden den 16 juni 2020 godkänner förslaget.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en stadsförnyelse av Sätuna torg. Detaljplanen möjliggör för två nya bostadskvarter med ett mellanliggande torg. I gatuplan planeras centrumfunktioner.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för Sätuna torg södra bedrivs med ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplaner med standardförfarande antas i normala fall av bygg- och trafiknämnden. I detta fall ska ett exploateringsavtal (KS/2020:248), som är kopplat till ärendet, beslutas i samband med antagande av detaljplanen. Exploateringsavtal beslutas av kommunfullmäktige vilket medför att detaljplanen med fördel beslutas i samma instans. Kommunstyrelsens sammanträde infaller veckan innan sammanträdet för bygg- och trafiknämnden. Därav tas detta ärendet upp i kommunstyrelsen den 8 juni, sedan i bygg- och trafiknämnden den 16 juni innan detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige den 17 juni 2020.

Detaljplanens huvuddrag

Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2015, § 71 att ge bygg- och trafiknämnden i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) för att pröva förutsättningarna för bostadshus och utveckling av området kring Sätuna torg (KS/2015:233). Vidare gavs Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan.

Detaljplan möjliggör för två tydliga kvarter med bostadsbebyggelse. Kvarteren har upphöjda gårdar som är privata medan det mellanliggande torget är allmänt. Förslaget skapar förutsättningar för handel och centrumfunktioner i gatuplan med ett torg som mötesplats. Gestaltningen skapar möjligheter för en trygg och levande stadsmiljö i anslutning till Märsta station.

TJÄNSTESKRIVELSE

Marken ägs av kommunen och AB Sigtunahem, marköverlåtelse kommer att ske anpassad till förslaget.

Ställningstagande om miljöpåverkan

Upprättat förslag till detaljplan antas utifrån kriterier i 5 § miljöbedömningsförordningen inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen och 6 kap. 6 § miljöbalken. Motivering till ställningstagandet framgår av planbeskrivningen.

Samråd

Bygg- och trafiknämnden beslöt den 17 april 2018, § 47, att upprättat förslag till detaljplan skulle sändas ut för samråd. Samrådet ägde rum 2018-05-03 till 2018-05-31. Samrådsmöte anordnades 2018-05-15. Inkomna yttrande redovisas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Sammanfattningsvis innebär yttrandena att inga större förändringar eller nya ställningstagande har gjorts. Yttranden har främst varit underlag för att förbättra och säkerställa planens lämplighet. Stor vikt har lagts på dagvattenhanteringen och för att säkerställa genomförbarheten har en förprojektering gjorts. Trafiksituationen kring planområdet har även studerats. Eventuell förändring utanför planområdet föreslås som ett anslutande projekt i samband med genomförandet av planen.

Granskning

Bygg- och trafiknämnden beslöt den 11 juni 2019, § 83, att upprättat förslag till detaljplan skulle sändas ut för granskning. Granskningen ägde rum 2019-06-24 till 2019-08-16. Inkomna yttrande redovisas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Sammanfattningsvis innebär yttrandena att planbeskrivning och plankartan har utvecklats och korrigerats enligt inkomna synpunkter. Ytterligare utredningar har gjort kring riksintresset för Ostkustbanan samt av stabilitetsförhållanden för säkerställa planens lämplighet. Vidare har systemhandlingar tagits fram för genomförande och som grund till upprättade av avtal mellan parterna.

Barnrättsperspektivet

Planen möjliggör för privata och gröna innejårdar vilket skapar en trygg gårdsmiljö med hög tillhörighet för de boende. Barnen kan således leka fritt på gårdarna som är avskilda från de offentliga miljöerna.

Planen möjliggör nya bostäder genom en förtätning i närheten av befintliga skolor.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför en förtätning med kvartersbebyggelse för ca 200 bostäder, centrumfunktioner och allmän plats i form av torg och gata. Genomförande av kvartersmark bekostas av exploatören. Enligt exploateringsavtalet ska exploatören finansiera utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen, beräknat till ca 20 mkr. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen har bekostats av exploatören.

TJÄNSTESKRIVELSE

Befintliga VA-ledningar och teleledningar behöver läggas om och få en ny placering. Kostnaden för omläggning delas mellan ledningsägarna och exploitören. Omläggning av VA-ledningar krävs både för att genomföra detaljplanen och för att förnya ledningar som närmar sig sin tekniska livslängd.

Beslutsunderlag

Plankarta, antagandehandling
Planbeskrivning, antagandehandling
Granskningsutlåtande

Skickas till

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
AB Sigtunahem
Akten

Andreas Thoor
Planchef

Kristina Gewers
Stadsbyggnadschef