

Antagandehandling

Detaljplan för

Fastigheten Vinkelhaken 2, Arninge



SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten för den arkiv- och kontorsverksamhet som bedrivs på fastigheten Vinkelhaken 2. Den nuvarande hyresgästen, Riksarkivet, planerar att flytta verksamheter från andra delar av landet till Arninge och magasinkapaciteten behöver därmed utökas.

Fastighetsägaren Boetten Förvaltnings AB, nu Boetten Fastigheter AB, inkom under 2015 med en begäran om planbesked för en utökad byggrätt för arkiv och kontor på fastigheten. Inom fastigheten har en utbyggnad om tre våningar arkiv samt en ny kontorsdel gjorts under 2019. Detaljplanen möjliggör en byggrätt för att ytterligare kunna bygga tre våningar på den nya utbyggnaden.

Riksarkivet har utarbetat en lokalförsörjningsplan för myndighetens hela verksamhet, där en utbyggnad av Vinkelhaken 2 skulle möjliggöra en fortsatt utveckling av Riksarkivets verksamhet i Arninge. Det skulle också möjliggöra samarbete med andra kulturarvsmyndigheter med samma krav på en god förvaringsmiljö.

Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan.



Orienteringskarta.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	1
INLEDNING	4
<i>PLANHANDLINGAR</i>	4
<i>PLANENS SYFTE</i>	4
<i>PLANPROCESSEN</i>	4
<i>PLANDATA</i>	5
Lägesbestämning	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden	5
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i>	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	7
Miljökonsekvensbeskrivning.....	8
Pågående eller kommande planering i omgivningen.....	8
Övriga kommunala riktlinjedokument	8
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	10
<i>BEBYGGELSE</i>	10
Befintlig bebyggelse.....	10
Tillgänglighet.....	11
<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	11
Biltrafik.....	11
Kollektivtrafik.....	11
Gång- och cykeltrafik	11
Parkering.....	12
Varumottagning och utfarter.....	12
<i>NATUR</i>	13
Naturmiljö, mark och vegetation.....	13
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden.....	13
Vattenområden och miljökvalitetsnormer	13
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	14
Värme, el, vatten och avlopp.....	14
Avfall	14
<i>STÖRNINGAR OCH RISKER</i>	14
Förorenad mark	14
Radon.....	14
Risk för skred.....	14
Farligt gods.....	14
Dagvattenhantering	14
<i>RIKSINTRESSEN OCH FORNLÄMNINGAR</i>	15
PLANFÖRSLAGET	16
<i>BEBYGGELSE</i>	16
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	16
Byggnadskultur och gestaltning	16
Tillgänglighet.....	18

<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	18
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	18
Parkering	18
Varumottagning och utfarter	19
<i>NATUR</i>	19
Mark och vegetation	19
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	20
Vatten och avlopp	20
El	20
Avfall	20
<i>ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER</i>	20
Dagvattenhantering	20
Översvämning	21
Brottsförebyggande åtgärder	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
<i>TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID</i>	22
<i>ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP</i>	22
<i>AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING</i>	22
<i>AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI</i>	22
Exploateringsavtal	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
<i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER</i>	23
Fastighetsbildning	23
Allmänt.....	23
<i>EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN</i>	23
<i>SOCIALA KONSEKVENSER</i>	23
<i>MILJÖKONSEKVENSER</i>	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
Bedömning av miljöpåverkan	24
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	24
MEDVERKANDE	25

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000.
- Planbeskrivning

UTREDNINGAR, BILAGOR

- Geoteknisk utredning, 2017-06-30, Geomind.
- Dagvattenhantering, 2018-11-26, reviderad 2018-12-19, Ramboll.
- PM-Översvämning, 2019-08-27, WSP.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten för den arkiv- och kontorsverksamhet som bedrivs på fastigheten Vinkelhaken 2. Arkiv- och kontorsverksamheten har nyligen byggts ut med en ny del om tre våningar enligt bygglov beviljat 2017-02-16.

Detaljplanen möjliggör en byggrätt om ytterligare tre våningar på den nya utbyggnaden samt möjliggör byggrätt för befintlig nätstation. Syftet är även att reglera dagvattenåtgärder och åtgärder för att motverka översvämning samt bevara vegetation.

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter 2 jan 2015). Planärendet fick startbeslut i april 2016. I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



BAKGRUND

Fastighetsägaren Boetten Förvaltnings AB, nu Boetten Fastigheter AB, inkom 2015-12-29 med en begäran om planbesked för en utökad byggrätt för arkiv och kontor med mellan 9 000 - 12 000 kvm BTA på fastigheten Vinkelhaken 2. Inom fastigheten finns idag ett befintligt arkiv och en kontorsbyggnad med parkering. Anledningen till utbyggnaden är att den nuvarande hyresgästen, Riksarkivet, planerar att flytta verksamheter från andra delar av landet till Arninge. I ett första steg har verksamheten byggts ut enligt befintlig detaljplan med tre våningar arkiv och kontor. Riksarkivet har utarbetat en lokalförsörjningsplan för myndighetens hela verksamhet, där en tillbyggnad av Vinkelhaken 2 skulle möjliggöra en



Fastigheten Vinkelhaken 2 i Arninge verksamhetsområde som röd markerat område. Den gula streckade linjen visar detaljplanegränsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade den 2016-04-04 ett positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 2 i syfte att pröva utökad byggrätt för arkiv och kontor inom fastigheten. Kommunen har innan planarbetet påbörjades, den 2017-02-16, beviljat bygglov för en utbyggnad med 3 våningar. Idag står denna utbyggnad färdig.

Översiktliga planer

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Förslaget stämmer överens med Täby kommuns översiktsplan, antagen 2009. Området är redovisat som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse.

FÖP

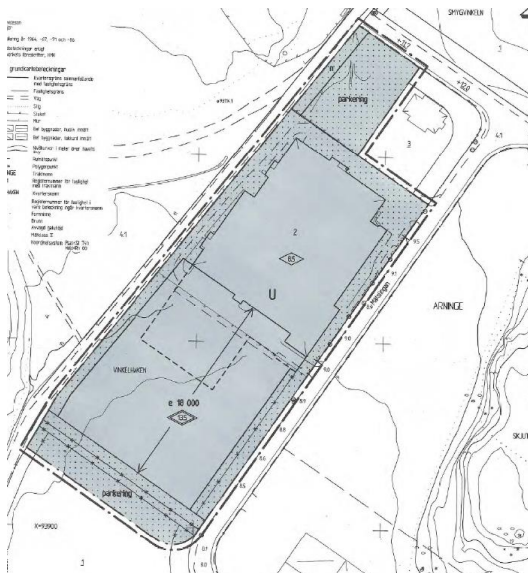
En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Arninge-Ullna antogs i september 2009. Denna FÖP anger riktlinjerna för den långsiktiga utvecklingen av Arninge som är tänkt att genomgå en omvandling till en levande och funktionsintegrerad stadsdel. Inom Arninge kommer nya områden för framför allt bostäder länkas samman till det befintliga handels- och verksamhetsområdet. Även det befintliga verksamhetsområdet avses på längre sikt kunna genomgå en omvandling där industriverksamheter av mer störande karaktär flyttas och kompletterande bostadsbebyggelse möjliggörs. Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med såväl den kommunövergripande översiktsplanen som fördjupningen från 2009.



Fördjupad översiktsplan med planområdet illustrerat med blå linje.

Detaljplaner

Detaljplan, D 171, laga kraft 2002-02-19, ersätts. Den norra delen av D 171 har redan ersatts med detaljplan D 251 som fortfarande har en gällande genomförandetid. Området är planlagt för lagerverksamhet och har en byggrätt, på den del av detaljplanen som avses ändras, med en största bruttoarea BTA om 18 000 kvm och med en totalhöjd på 13.5 m.



Gällande detaljplan D 171.

Miljökonsekvensbeskrivning

Inför planbesked gjordes bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats till detaljplanen.

Pågående eller kommande planering i omgivningen

En strukturplan för Arninge-Ullna pågår och bedöms politiskt godkännas under kvartal 2, 2021.

I övrigt pågår inget planarbete i närområdet.

Övriga kommunala riktlinjedokument

Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: Begränsad klimatpåverkan, Giftfri miljö, God vattenmiljö, Biologisk mångfald och God bebyggd miljö. De mål som främst berör denna detaljplan är God vattenmiljö och God bebyggd miljö.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Syftet med detaljplanen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga företag ges förutsättningar att växa.

Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten skall fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som ytterligare konkretiserar dagvattenpolicyn. Bland annat ställs krav på att halva kvarterensmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i vegetationsbaserade system. Detta ska, förutom att fördröja dagvattnet, även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration så att miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten kan uppnås inom utsatt tid.

Cykelplan för Täby kommun

Täby kommun antog en cykelplan 2014-06-10. Det är kommunens första cykelplan med målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Den innehåller även normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och

kollektivtrafik kan utvecklas. Enligt tabell 8 i cykelplanen ska områden för kontor tillhandahålla 15-20 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA.

Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi 2013-12-10. I Täbys parkeringsstrategi fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverka för god tillgänglighet. Strategin anger en parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering. I parkeringsstrategin anges tre zoner, A, B och C. Fastigheten ligger i zon C-Övriga Täby. Enligt tabell 2 i parkeringsstrategin ska områden för kontor inom Zon C tillhandahålla 22 bilplatser per 1000 kvm BTA.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BEBYGGELSE

Planområdet ligger inom Arninge verksamhetsområde där det idag finns ett stort utbud av verksamheter som lager-, handel-, kontorsbyggnader. Verksamhetsområdet ligger i Arninge-Ullna som är under utbyggnad. Flera bostadsprojekt pågår i den nordvästra delen av Arninge-Ullna, totalt inom hela området planerar kommunen för ca 2 300 bostäder. Direkt väster om planområdet ligger det utvecklade området Hägerneholm med nya bostäder och en stadspark. Med hänsyn till utvecklingen i Hägerneholm är det viktigt att tillkommande bebyggelse får en attraktiv utformning.



Till vänster: Översiktsbild över utbyggnadsområden i Arninge – Ullna. Planområdets placering är illustrerad med blå linje. Till höger: Planområdet ses söder om ny bebyggelse i Hägerneholm.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Vinkelhaken 2 finns en äldre huvudbyggnad om 19976 kvm BTA (bruttoarea) arkiv- och kontorsytor samt en utbyggnad i tre våningar om 13486 kvm BTA som byggdes under 2019. Vid årsskiftet 2019-2020 planeras denna utbyggnad stå helt färdig. Huvudentrén finns på byggnadens östra sida, vänd mot Mätslingan.



Utbyggnaden efter det beviljade bygglovets under konstruktion. Vy från Mätslingan mot huvudentrén.

Tillgänglighet

Parkeringsplatser reserverade för personer med nedsatt rörelseförmåga ska anordnas nära entréer och utformas enligt Boverkets byggregler. God orienterbarhet och tydlig skyltning är också en viktig tillgänglighetsaspekt.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Tillgängligheten med bil är god. Planområdet ligger vid gatan Mätstringan. Väg 264 (även kallat Arningevägen) ligger ca 600m bort och väg E18 ligger ca 3km från området.

Kollektivtrafik

Planområdet är idag tillgängligt med buss. Busshållplatser finns utmed Leverantörsvägen och Kundvägen och trafikeras av linje 524,615, 625, 686 samt 626. Även linje 629 trafikerar i nära anslutning till planområdet.

Inom några år kommer Arninge station att stå klart, avståndet från planområdet till resecentrumet är ca 1km. Här kommer en kollektivtrafiknod att skapas för alla trafikslag och fungera som en omstigningsplats för trafikanter från cykel, bil, buss och spårbunden trafik. Både lokala och regionala bussar ska trafikera resecentrumet vilket skapar goda förutsättningar att koppla samman det regionala nätet med det lokala.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Mätstringan på motsatt sida av fastigheten Vinkelhaken 2 finns en trottoar. I övrigt är möjligheten att nå planområdet till fots eller med cykel idag begränsad. Det finns gång- och cykelvägar som leder till verksamhetsområdet men det finns inget sammanhängande gång- och cykelvägnät utbyggt inom området. Verksamhetsområdet är en bilorienterad miljö, vilket kan påverka tryggheten för fotgängare och cyklister och därmed viljan att gå och cykla.

I kommunens cykelplan planeras ett nytt gång-och cykelvägnät för Arninge-Ullna och inom verksamhetsområdet. En lokal cykelbana planeras att byggas ut längs Måttbandsvägen och knyts ihop med Kundvägen för att på så vis förbättra cykelstråken i området och knyta samman den nya bostadsbebyggelsen i norr med handelsområdet och Arninge station i söder. I och med detta har ett lokalt cykelstråk byggts ut i Hägerneholm, intill planområdets västra fastighetsgräns.



Illustrationskarta över framtida cykelvägnät. Röd cirkel visar planområdets läge.

Parkering

Cykel

Inom fastigheten finns idag ett 20-tal cykelställ som kan utökas vid behov. Cykelställena är placerade vid den södra delen av fastigheten i närhet till entrén.

Bil

I den norra delen av fastigheten finns idag en asfalterad yta som innefattar ca 20 parkeringsplatser som utgör personalparkering. I den södra delen av fastigheten finns en parkering om cirka 80 parkeringsplatser för främst besökare men även en del reserverade för personal. Parkering reserverade för personer med funktionsnedsättning har för besökare placerats precis utanför entrén och för anställda i direkt anslutning till den ramp som leder fram till personalentrén.

Varumottagning och utfarter

Varumottagning sker vid den södra delen av fastigheten. In- och utfart till varumottagningen är densamma som utfarterna till besöksparkeringen och sker från Mätlingen. Även in- och utfarterna till personalparkeringen i norr sker från Mätlingen.

NATUR

Naturmiljö, mark och vegetation

Större delar av fastigheten är i princip helt bebyggd eller hårdgjord med asfalterade ytor. Utbyggnaden om 3 våningar enligt befintlig detaljplan är i dagsläget i princip färdig. Längs den västra fastighetsgränsen finns en asfalterad väg för utryckningsfordon samt några mindre planteringar. Markytan vid den östra fastighetsgränsen, längs med Mätslingan, består av gräsytor och planteringar i form av buskar och sju träd.



Foto: Vy längs Mätslingan.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen (Geomind, 2017) består markens översta lager varierande av torrskorpelera, fyllning och mulljord. Detta lager underlagras av lera ovan morän på berg. Lerlagrets mäktighet varierar mellan 3 - 11 meter. De största mäktigheterna har påträffats längs med Mätslingan och de minsta i de norra delarna av området. Moränlagret mellan leran och berg är som mest ca 3,5 m men inom vissa områden är det nästan obefintligt. Djup till berg varierar mellan 4,5 m till 15 m, med de djupaste partierna längs med Mätslingan och de grundaste i de norra delarna av området.

Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från området avrinner till den naturliga recipienten Ullnaån som leder till Stora Värtan som är den faktiska recipienten. Stora Värtan är klassad enligt VISS (oktober 2019) till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Föroreningsbelastningen i Stora Värtan får inte öka med genomförandet av planen.

Enligt den geotekniska undersökningen ligger grundvattennivån på +8,5, vilket motsvarar en grundvattenyta ca 0,7 m under markytan. Detta försvårar infiltrationsmöjligheterna för dagvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Värme, el, vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp, tele och el är framdragna till fastigheten. En nätstation finns vid fastighetens sydvästra hörn och besörjer verksamheten med el. Nätstationen tillkom under utbyggnationen om 3 våningar enligt befintlig detaljplan.

Avfall

Inomhus finns idag kärl för papper, glas, metall, ljuskällor och elektronik. Papper töms av SUEZ medan övrigt material körs av Riksarkivet till en återvinningscentral. Utomhus finns kärl för hushållssopor samt container för wellpapp och grovsopor. Dessa hämtas av entreprenörer.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Planområdet finns inte med i kommuns register för misstänkt förorenade områden. Vid markarbeten bör dock risken för förorenad mark beaktas då planen ligger inom ett industriområde.

Radon

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken, varför försiktighetsprincipen ska tillämpas.

Risk för skred

Risk för skred eller höga vattenstånd föreligger inte inom planområdet.

Farligt gods

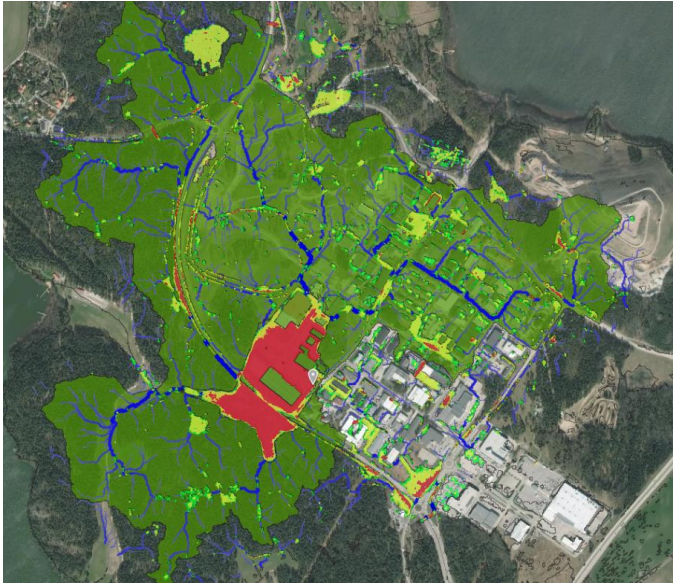
Arningevägen som är en sekundär transportled för farligt gods ligger ca 200m (fågelvägen) från planområdet. Kommunen bedömer att risken att en olycka med farligt gods på Arningevägen skulle påverka planområdet är mycket låg på grund av avståndet mellan väg och fastigheten.

Dagvattenhantering

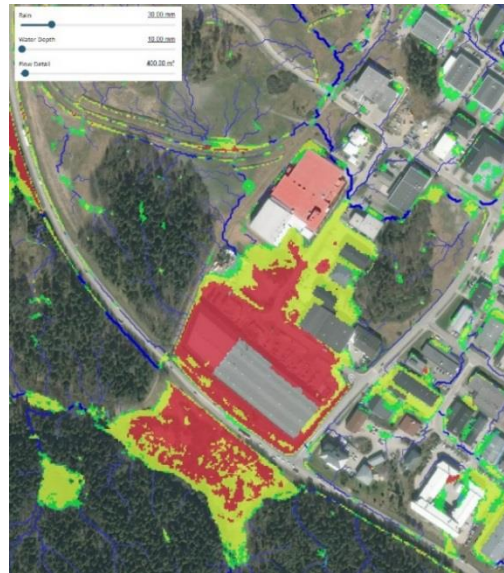
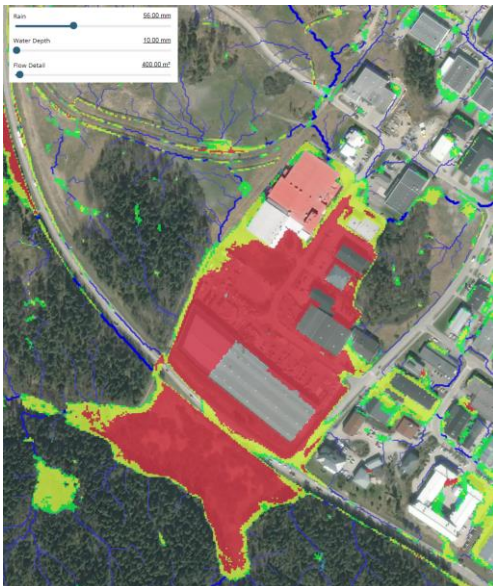
Dagvatten inom planområdet leds idag i huvudsak via ledningar direkt till kommunala ledningar i gatan Mätslingan. Stora delar av takvattnet avleds också direkt till ledning utan någon fördröjande åtgärd. Fastighetens lägsta punkt ligger vid den södra gränsen mot fastigheten Vinkelhaken 1.

Översvämning

Området kring fastigheten Vinkelhaken 2 ligger idag en riskzon för översvämning. Området runt aktuell fastighet och angränsande fastigheter ligger i ett instängt område med bidrag från ett relativt stort avrinningsområde.



Avrinningsområdet (grön markering) vid skyfall (PM- Översvämning, WSP)



Översvämningens område. Bild till vänster visar översvämning utan avdrag för ledningsnät och avrinningskoefficient. Bild till höger visar vid avdrag för ledningsnät och avrinningskoefficient. Röd färg visar på vattennivåer över 0,5m, gult 0,5-0,1m och grönt under 0,1m (PM- Översvämning, WSP).

RIKSINTRESSEN OCH FORNLÄMNINGAR

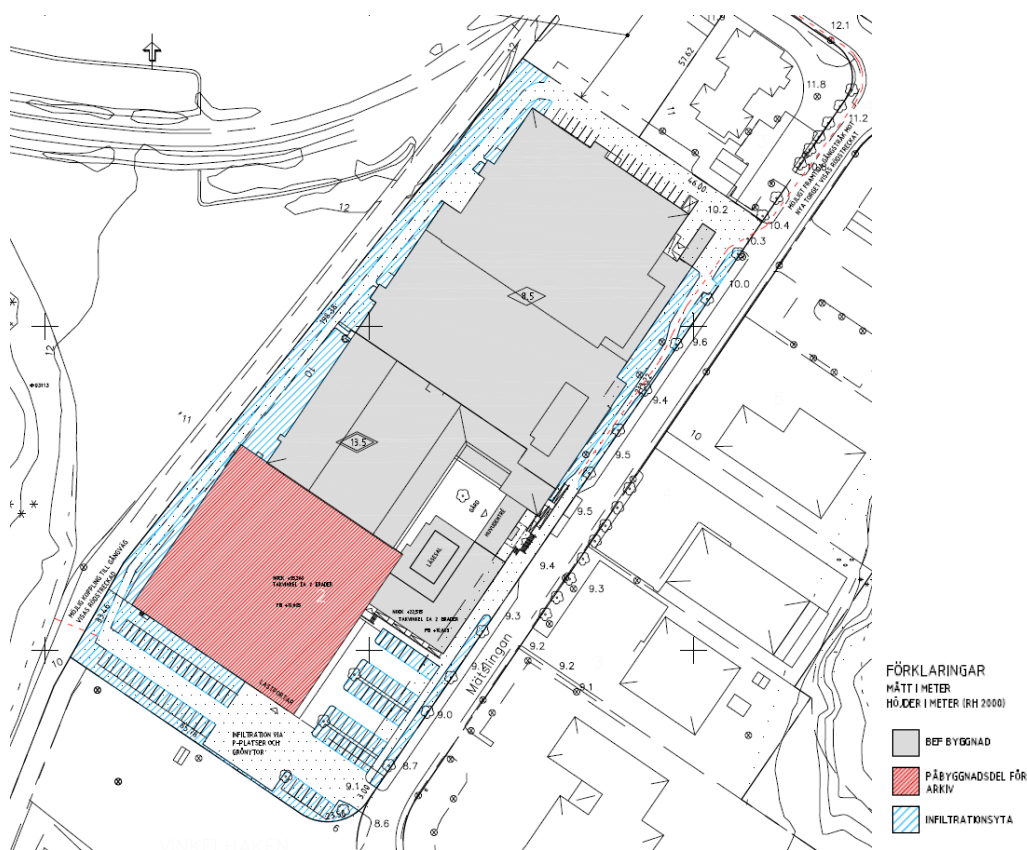
Inom planområdet berörs inga riksintressen och planen bedöms inte strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten. Det finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar i området.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt för den pågående arkiv- och kontorsverksamheten. Byggrätten kommer genom detaljplan öka med 10 800 kvm BTA med en högsta byggnadshöjd om sex våningar avsett för arkiv. Övrig befintlig bebyggelse innehåller även ytor för kontor och publika delar som bland annat läsesal, informationstorg och föreläsningssal. I detaljplanen anges användningsbestämmelserna **K** för kontor och **Z₁** för arkiv. Den nya byggnadsdelen ges en nockhöjd på +35,5 m över nollplanet.



Situationsplan över fastigheten. Påbyggnadsdelen om 3-våningar kontor och arkiv visas i rött (A-arkitekter).

Byggnadskultur och gestaltning

Med hänsyn till det utvecklade och intilliggande området Hägerneholm är det viktigt att tillkommande bebyggelse får en attraktiv utformning mot de nya bostäderna och den park som anlagts inom detta område.

En viktig målsättning med gestaltningen av tillbyggnaden är att signalera att det är en viktig publik byggnad med spännande verksamhet. För att uppnå detta mål är utformningen och gestaltningen av den nya arkivdelen en viktig del. Utbyggnaden blir högre än den befintliga huskroppen och kommer att synas på håll.

Byggnadsdelen utformas som en egen volym med en oregelbunden och lätt tredimensionell betongfasad. Vita släta utskjutande ytor spelar mot grå strukturerade delvis indragna ytor. Mönstret är inspirerat av verksamheten och associerar till bok- och arkivhyllorna. Den angränsande nya kontorsfasaden får en vit putsliknande betongyta med en hoppande geometrisk fönstersättning. Det blir ett eget fasaduttryck men med ett tydligt släktskap med arkivfasaden.



Illustrationsbild över gestaltningen under dagtid (A-arkitekter).

Djupet i fasadmönstret gör att det skapas ett skuggspel som varierar över dygnet genom både att solen och fasadbelysningen samspelar med fasaden. Under natten gör belysningen dessutom att arkivet framstår som något av en lykta.



Illustrationsbild över gestaltningen under kvällstid (A-arkitekter).

Bottenvåningens besöksdelar får stora ”skyltfönster” för in- och utblickar. Den intilliggande huvudentrén utformas tydligt som en egen inbjudande glaskropp.



Illustrationsbild över gestaltningen av huvudentrén (A-arkitekter).

Tillgänglighet

Området är för det mesta flackt och hårdgjort. Ingen terräng eller vegetation som försvårar tillgängligheten finns inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Ingen större förändring för gator, trafik, parkering och angöring kommer ske med planens genomförande bortsett från anläggandet av en gångväg längs med Mätslingan. Övriga befintliga förhållanden kommer fortsätta gälla. Hårdgjorda ytor runt hela anläggningen har förberetts för räddningstjänsten.

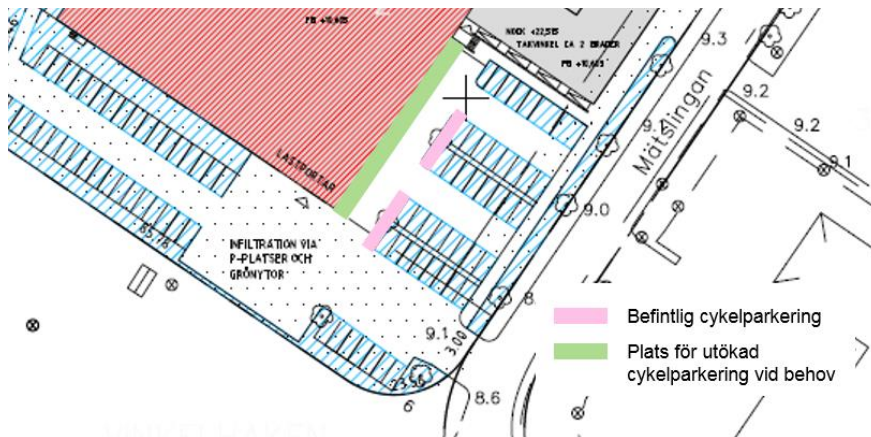
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För att stärka tillgängligheten till fastigheten kommer en gångväg anläggas längs med mätslingan och gå norrut förbi Vinkelhaken 3. I övrigt kommer inte detaljplanen påverka gatunätet eller den gång- och cykeltrafik som finns och som planeras i omgivningen utanför planområdet. Cykeltrafik hänvisas till Mätslingan och övriga bilvägar inom verksamhetsområdet och via cykelvägar som ansluter till området.

Parkering

Cykel

Enligt parkeringsnormen för cykel ska områden med kontor tillhandahålla 15-20 cykelparkeringar per 1000 m²/ BTA. Fastigheten innehåller till största del av arkiv och en mindre del av kontorsytor vilket gör det svårt att beräkna efter parkeringsnormen. Idag finns ett 20-tal cykelställ nära entrén vid den sydöstra delen av fastigheten och kan utökas om det finns behov.



Bilden visar befintliga cykelparkeringar och plats för eventuell utökning av cykelparkeringar. Samtliga belägna i fastighetens sydöstra hörn vid bilparkeringen.

Bil

Enligt parkeringsnormen för bil ska områden med kontor inom Zon C tillhandahålla 22 bilparkeringar inklusive 2 platser för besökare per 1000 m²/BTA. Fastigheten innehåller till största del av arkiv och en mindre del av kontorsytor och är därför svårt att räkna efter parkeringsnormen.

Under utbyggnationen 2019 av tre våningar arkiv tillkom fler parkeringar än tidigare. Totalt finns det ca 100 parkeringsplatser för bil inom fastigheten där ca 80 är för främst besökare. Utanför entrén finns även parkering reserverade för besökande med funktionsnedsättning. I och med en påbyggnad av tre våningar arkivyta kommer inte parkeringsbehovet att öka. Planen behöver därför inte möjliggöra ytterligare parkeringsplatser.

Varumottagning och utfarter

I den nordöstra delen av fastigheten finns en befintlig personalparkering om ca 20 bilplatser samt en leveransmottagning. Dessa kommer fortsätta att nyttjas. Inom parkeringsområdet i söder kommer den nya leveransmottagningen till arkivet att ske.

Under 2020 kommer leveranser ske ungefär 1-2 gånger per dag då material från annat arkiv ska flyttas till Riksarkivet i Arninge. När denna leverans är klar kommer färre leveranser ske, cirka en per vecka. Lastbilar som levererar kommer att kunna köra in och ut till leveransmottagningarna som vanligt utan att behöva backa.

NATUR

Mark och vegetation

Längs med Mätslingan, vid fastighetens östra gräns, finns vegetation i form av buskar och sju stycken träd som önskas bevaras. I plankartan regleras därför dessa träd med bestämmelse **n1**, träd ska bevaras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planerad påbyggnad kommer inte att belasta avloppssystemet.

EI

Inom fastigheten finns en nätstation som försörjer verksamheten. Nätstationen uppfördes i samband med utbyggnaden 2019. Nätstationen regleras i detaljplanen med användningsbestämmelsen **E**, teknisk anläggning för elnätstation. Befintlig serviceledning kommer om möjligt även att nyttjas.

Avfall

Den avfallshantering som i dagsläget sker inomhus kommer när utbyggnaden står färdig hanteras i ett separat soprum. Övrig avfallshantering planeras fortsätta på samma sätt som tidigare.

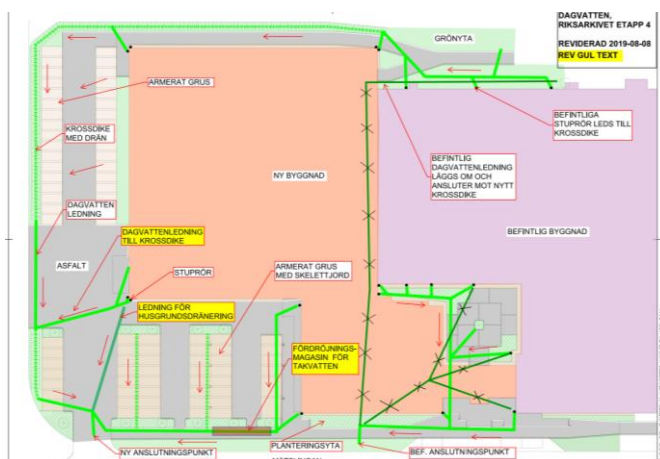
ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Dagvattenhantering

Enligt dagvattenutredning (Ramboll, 2018) krävs en fördröjningsvolym om ca 73 kubikmeter för att klara flödet efter utbyggnationen. Den dagvattenlösning som nu byggs i och med det beviljade bygglovets innebär att ett kross/fördröjningsdike anläggs längs med den västra och södra fastighetsgränsen. Stora delar av vattnet från de befintliga och nya takytorna kommer ledas till diket istället för till ledningar. Parkeringsytorna kommer att utföras med ytskikt av armerat grus med underliggande skelettjord och dräneringsledning. Detta regleras på plankartan med bestämmelse **n2**, parkeringsytan ska utföras med genomsläppligt material.

Två anslutningspunkter till befintligt dagvattennät i Mätslingan ska upprättas. Merparten av vattnet ansluts i sydvästra hörnet till en ny anslutningspunkt. Resterande dagvatten ansluts till befintlig anslutningspunkt längre österut.

Samtliga av ovan nämnda åtgärder har tillsammans en fördröjningsvolym om ca 170 kubikmeter vilket regleras med bestämmelse **n3** på plankartan.

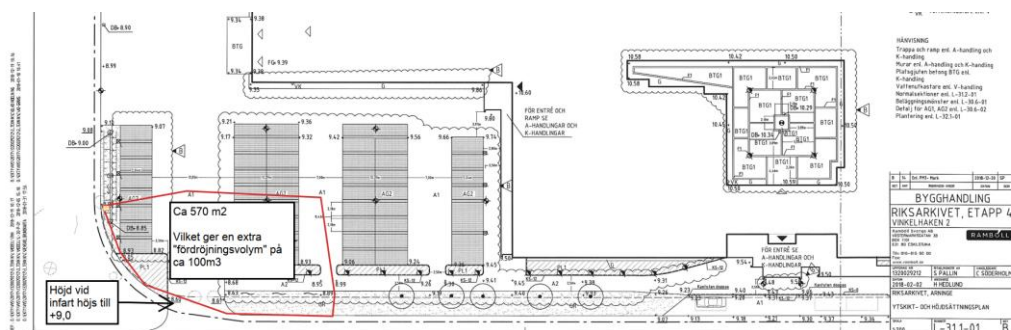


Dagvattenlösning för pågående utbyggnad (Ramboll).

Översvämning

Marken lutar så att den naturliga avrinningsriktningen för ytvatten är från norr till söder. Den lägsta punkten idag på fastigheten ligger i den södra fastighetsgränsen, vid infarten. Eftersom området kring fastigheten ligger i en riskzon för översvämning har ytterligare åtgärder studerats för att minska avrinningen från planområdet mot angränsade fastigheter.

Som ytterligare åtgärd ska höjdsättningen för infarten vara +9.0m vid den södra fastighetsgränsen. Detta regleras med en plushöjd på plankartan. Genom att höja upp markytan vid infarten kan man skapa ett instängt område på parkeringen som ger en extra volym kan fördröja ytterligare ca 100 kubikmeter vid skyfall.



Förslag på områden med ändrad höjdsättning

Föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen och översvämning kommer minska föroreningsbelastningen i recipienten för samtliga studerade ämnen som redovisas i dagvattenutredningen. Halten av kadmium kommer fortsatt vara över riktvärdet, men lägre än för nuläget. De åtgärder som har föreslagits inom planen uppfyller kommunens krav på åtgärder för 100-årsregn.

Brottsförebyggande åtgärder

För att skapa en ljus och trygg miljö även under dygnets mörka timmar anordnas en fasadbelysning runt hela byggnaden. Parkeringen kommer vara upplyst med stolpbelysning.

Byggnadsdelar som vetter mot utomhusmiljö har och kommer att ha lägst skyddsklass 2 (för arkiven lägst skyddsklass 3) enligt Stöldskyddsföreningens norm SSF 200 utgåva 5-Regler för inbrottskydd-Byggnader och lokaler. Inbrottslarmanläggningen skall hålla larmklass 3.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Plansamråd genomfördes från december 2018 till januari 2019. Detaljplanen ställdes ut för granskning oktober - november 2019. Ett godkännande av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden beräknas till februari 2020 och därefter ett antagande i kommunfullmäktige. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

Planens genomförandetid är 5 år från det datum beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Planförslaget innehåller endast kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader i samband med genomförandet av detaljplan vilket utöver plankostnaderna omfattar bl.a. VA-anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av fastighetsägarens bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten.

AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI

Exploateringsavtal

För genomförandet av den nya detaljplanen för fastigheten Vinkelhaken 2 har ett exploateringsavtal upprättats mellan Täby kommun och fastighetsägaren Boetten Fastigheter AB. Fastighetsägaren svarar för alla kostnader för att ta fram detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar även för genomförandet av detaljplanen och bekostar nödvändiga åtgärder för genomförandet. Fastighetsägaren erlägger exploateringsersättning till kommunen för nyttan av allmänna anläggningar utanför planområdet och kommunen kommer att bygga en ny gångbana med belysning som ansluter till fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar del av fastigheten Vinkelhaken 2 som ägs av Boetten fastigheter AB. Ett genomförande av planförslaget kräver inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN

För att möjliggöra en god tillgänglighet till fastigheten Vinkelhaken 2 kommer en gångväg inklusive belysning anläggas längs med Mätslingan mot Hägerneholmsvägen utanför planområdet. Åtgärden bekostas av exploatören och regleras närmare i exploateringsavtalet.

Utifrån nu kända förutsättningar kommer planförslagets genomförande inte medföra kostnader för kommunen.

SOCIALA KONSEKVENSER

Direkt väster om planområdet ligger Hägerneholm med nya bostäder och en ny stadspark. Den nya byggnadsdelen svarar upp mot den nya bebyggelsen och ges en artikulerad fasad med delvis indragna ytor som skapar ett skuggspel över dygnet. På kvällen bidrar fasadbelysningen till en intressant ljussättning vilket kan öka tryggheten för de som rör sig i parken under kvällstid.

Till området är det lätt att ta sig idag, främst med bil, men i och med utvecklingen av gång- och cykelvägar i Arninge kommer tillgängligheten för gång och cykel att öka. Området är platt vilket underlättar tillgängligheten. Närheten till ny bostadsbebyggelse, stadspark i Hägerneholm samt Roslagsbanans nya station skapar förutsättningar för ett effektivare rörelsemönster.

Planen skapar även möjligheten för nya mötesplatser i och med utvidgningen av de publika delarna som läsesal, informationstorg, föreläsningssal med mera.

MILJÖKONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

Planen berör inga riksintressen.

I planförslaget har riskfrågor angående dagvattenhanteringen och dess påverkan på recipienten samt översvämningensrisken uppmärksammats.

Ur ett skyfallsperspektiv för ett 100-års regn påverkas inte fastighetens byggnader direkt då lägsta golvnivå ligger högt. Grundkonstruktioner som inte är vattentäta kan dock ta skada vid översvämning. För att säkerställa att framtida utbyggnader inte tar skada rekommenderas en vattentät konstruktion. Enligt dagvattenstrategin ska fördröjningsvolym för skyfall beräknas för anläggningar ovan mark. Att anordna ytterligare ovanjordiska magasin bedöms inte möjligt på en redan etablerad fastighet med begränsat utrymme. Parkeringsytan i söder är redan anpassad med genomsläppligt material och höjdsättningen är anpassad så avrinning sker från byggnaden. Åtgärden att höja infartens marknivå bidrar till en större fördröjning inom fastigheten. Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs på risken för översvämning är mycket liten, dock är området i riskzonen för översvämningar vid 100-års regn redan idag. De åtgärder som har föreslagits inom planen uppfyller kommunens krav på åtgärder för 100-årsregn.

Andra alternativ som har studerats är att utforma parkeringarna med lågpunkt i mitten av parkeringsytan, vilket skulle kunna ge 50-100 kubikmeter ytterligare. Dock bedöms denna åtgärd inte vara lämplig eftersom det kommer finnas ett stort antal borrhål för bergvärme med tillhörande ledningar på parkeringen.

Enligt VISS är den naturliga recipienten Ullnaån som leder till Stora Värtan som är den faktiska recipienten. Stora Värtan är klassad till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utifrån föroreningsberäkningarna kan det konstateras att den planerade och pågående förändringen av fastigheten leder till en minskad belastning till recipienten. Omvandlingen inom fastigheten kommer således ha en positiv inverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Bedömning av miljöpåverkan

Inför bedömning om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en undersökning göras. För detaljplaner som bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kan antas att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. En separat miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte att upprättas för detaljplanen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i Täby kommun i samarbete med Frida Wilhelmsson och Eva Strömbäck, WSP.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

David Essinger
planarkitekt

Annelie Mellin
t f planchef