

# Detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 2, Arninge

START-PM



## Innehåll

1.	Uppdragsbeskrivning.....	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Omfattning .....	3
1.3	Uppdragets mål .....	4
1.4	Förutsättningar .....	4
1.1	Avgränsningar.....	5
2.	Uppdragets organisation och resursåtgång .....	5
3.	Tidplan.....	Kommunstyrelsen 2018-06-045
4.	Ekonomi.....	5
5.	Planförslaget.....	5
6.	Uppdragstyp och rapportering.....	7
	Bilagor.....	7

# 1. Uppdragsbeskrivning

## 1.1 Bakgrund

Fastighetsägaren, Boetten Förvaltnings AB, inkom den 29 december 2015 med en begäran om planbesked för en utökad byggrätt för arkiv och kontor på mellan 9 000 - 12 000 kvm BTA på fastigheten Vinkelhaken 2. Anledningen är att nuvarande hyresgäst, Riksarkivet, planerar att flytta verksamheter från andra delar av landet till Arninge. Man planerar i ett första steg en utbyggnad inom befintlig detaljplan (bygglov givet 2017-01-17 på 3 våningar arkiv samt ny kontorsdel). Riksarkivet vill även kunna fortsätta att utveckla verksamheten i Arninge genom att ytterligare utöka magasinskapaciteten. Riksarkivet planerar även ett samarbete med Kungliga biblioteket som skulle innebära att delar av bibliotekets samlingar placerades i Arninge. Man planerar även att bygga om och utvidga de publika delarna med läsesal, informationstorg, föreläsningssal mm.

Ett bygglov för en utbyggnad för kontor och arkiv i tre våningar inom gällande detaljplan gavs 2017-01-17. Se medföljande bilaga.

## 1.2 Omfattning

Planområdet består av fastigheten Vinkelhaken 2 som ägs av Boetten Förvaltnings AB. Fastigheten är belägen på Mätslingan 17 i Arninge verksamhetsområde, intill ligger det nya utbyggnadsområdet i Hägerneholm där ca 1200 nya bostäder, ny grundskola, förskola och idrottshall planerats. Området innehåller även en ny stadspark som angränsar till fastigheten. Inom fastigheten finns idag ett befintligt arkiv och en kontorsbyggnad i tre våningar med parkering.



Vinkelhaken 2 inom den rosa markeringen.

### 1.3 Uppdragets mål

Uppdragets mål är att ta fram en detaljplan med standardförfarande på begäran av fastighetsägaren, och göra det möjligt för deras hyresgäst Riksarkivet att utöka byggrätten för att fortsätta utveckla verksamheten i Arninge.

### 1.4 Förutsättningar

#### *Gällande planer*

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030 för Täby kommun antogs av kommunfullmäktige i december 2009. Beslutet om att anta planen vann laga kraft 2011-10-10. Planen aktualitetsprövades 2014. I översiktsplanen redovisas hela Arninge som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse.

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 planprövningen vara förenligt med såväl den kommunövergripande översiktsplanen som fördjupningen från 2009.

Fastigheten omfattas av detaljplanen D 171, detaljplan för fastigheterna Vinkelhaken 2 och Vinkelhaken 1 inom kommundelen Arninge, laga kraft 2002-02-19. Planen gjordes för att möjliggöra en utbyggnad i tre plan och en parkeringsplats. Detaljplan D171 anger en byggrätt, på den del av detaljplanen som man avser att ändra, om största bruttoarea BTA med 18 000 m<sup>2</sup> och en totalhöjd på 13,5 m. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

#### *Pågående planarbete i närområdet*

Inget planarbete pågår i närområdet.

#### *Teknisk infrastruktur*

Fastigheten har idag anslutning till teknisk försörjning (VA, el mm) från angränsande gator. Eventuellt behov av kapacitetsökning utreds i det kommande planarbetet. En utbyggnad av fjärrvärmenätet i området planeras ske i samband med utbyggnaden av Hägerneholm.

Området är lågt beläget och dagvattnet pumpas i dagsläget till kommunens ledningsnät. Tillbyggnaden ökar de hårdgjorda ytorna och i planarbetet utreds hur dagvattnet ska hanteras för att uppnå en hållbar dagvattenhantering i enlighet med gällande lagstiftning och kommunens krav.

## 1.5 Avgränsningar

Som avgränsning av planområdet föreslås fastighetsgränserna för Vinkelhaken 2, förutom en del i norr som år 2010 fick en ny detaljplan för kontor och lager med möjlighet att inrymma handel i bottenvåning. Området väster om fastigheten/planområdet är, i den nya detaljplanen för Hägerneholm, parkmark med en planerad ny gång- och cykelväg nära fastigheten. I söder avgränsas området mot fastigheten Vinkelhaken 1 som innehåller handel (K-Rauta) och i öster mot gata (Mätslingan).

## 2. Uppdragets organisation och resursåtgång

En preliminär bedömning av tidsåtgång för uppdraget är ca 400 timmar. Arbetet föreslås bedrivas som ett linjeuppdrag med konsultstöd från WSP.

## 3. Tidplan

Planarbetet startar och inleds under andra kvartalet 2018 med en dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under hösten 2018. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under 2019.

## 4. Ekonomi

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar.

### *Planavtal*

Inför upprättandet av detaljplan har fastighetsägaren tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader reglerats enligt fastställd taxa.

## 5. Planförslaget

### *Planförfarande*

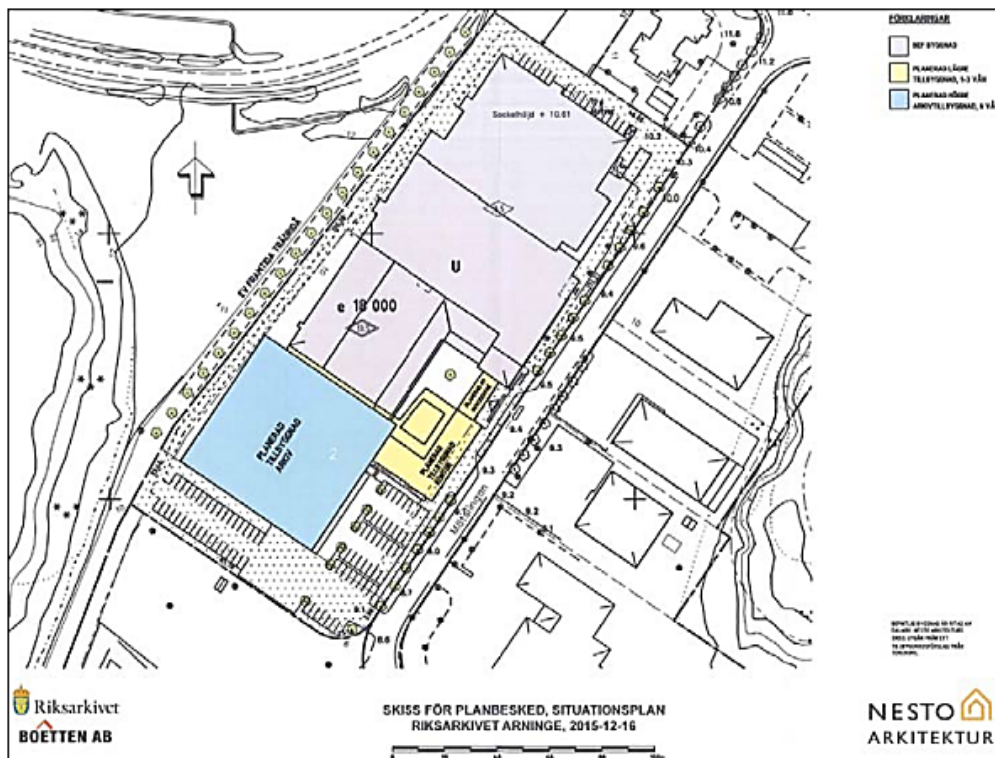
Planförslaget bedöms kunna hanteras med standardförfarande.

### *Planförslaget*

Fastighetsägaren ansöker om en utökad byggrätt, på den del av detaljplanen som man vill bygga ut, från dagens 18 000 kvm arkiv- och kontorsytor med ytterligare ca 12 000 kvm BTA och en högsta byggnadshöjd med 6 våningar. Fastighetsägaren har även ett alternativ med 5 våningar och en ökad byggrätt med ca 9 000 kvm.



Illustration om föreslagen tillbyggnad på fastigheten Vinkelhaken 2.



Situationsplan om föreslagen tillbyggnad. Gult och blått område har fått bygglöv enligt gällande detaljplan. Ny detaljplan föreslås för ytterligare tre våningar inom blått område.

Med hänsyn till den pågående utbyggnaden av det intilliggande området Hägerneholm är det angeläget att tillkommande bebyggelse får en attraktiv utformning mot de nya bostäderna och den park som har anlagts här. Av denna anledning bör den zon av prickmark som utgör gräns mot väster i gällande detaljplan befästas i den nya detaljplanen. Enligt Riksarkivet strävar de efter ge den nya bebyggelsen en "representativ" gestaltning. I planarbetet kommer ljussättningen av fasaden mot parkområdet i norr att studeras. Ett viktigt gång- och cykelstråk går i parken och ljussättningen kan bidra till upplevelsen av trygghet i parken. Möjligheten för allmänheten att röra sig mellan verksamhetsområdet och parken i Hägerneholm bör studeras vidare.

Antalet arbetsplatser för Riksarkivet beräknas öka från 25 till 65-75 personer. Även de publika utrymmena kommer att öka för att kunna ta emot besökare, forskare, företag och föreningsliv mm. I förslaget redovisas totalt ca 100 p-platser för bilar.

#### *Utredningar*

En dagvattensutredning tas fram.

#### *Undersökning miljö*

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts för fastigheten Vinkelhaken 2. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen berör inte något riksintresse. Det finns inga fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar i området. De miljöfrågor som identifierats bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet.

## **6. Uppdragstyp och rapportering**

Arbetet beskrivs som en detaljplan enligt kategori 3, d.v.s. mindre komplicerad detaljplan med standardförfarande enligt PBL (SFS) 2010:900. Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr 4.2.

## **Bilagor**

Beviljat bygglov daterat 2017-01-17. Revideringsdatum 2017-02-16.