

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

David Essinger

Planarkitekt

Stadsbyggnadsnämnden 2020-02-11

Detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 2, Arninge – Godkännande inför antagande

Sammanfattning

Ärendet avser en ny detaljplan för 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. Planen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 efter 2 januari 2015.

Förslag till beslut.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta:

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 2 inom kommundelen Arninge i Täby kommun.

Ärendet

Inom fastigheten Vinkelhaken 2 finns en pågående verksamhet med kontor och lager. 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. Den nuvarande hyresgästen, Riksarkivet, planerar att flytta verksamheter från andra delar av landet till Arninge och magasinkapaciteten behöver därmed utökas. Under 2019 gjordes, i enlighet med gällande detaljplan, en tillbyggnad i tre våningar till befintlig kontorsbyggnad. Denna detaljplan ger en byggrätt med ytterligare tre våningar på den nya tillbyggnaden. Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Planförslagets innehåll

Detaljplanen medger kontors- och arkivändamål och möjliggör en påbyggnad med tre våningar på en nyligen uppförd tillbyggnad. Planen medger även ändamålet teknisk anläggning för befintlig nätstation inom planområdet. Fasaden på den nya byggnadsvolymen utformas med ett reliefmönster av betong där vita släta ytor står mot indragna grå ytor med grövre struktur.

Inom fastigheten finns 100 befintliga parkeringsplatser, som även kommer räcka för framtida parkeringsbehov efter utbyggnad.

Dagvattenhanteringen omfattar krossdiken och genomsläppliga parkeringsytor för fördröjning och rening av dagvatten. Dessa åtgärder är redan genomförda i samband med utbyggnaden 2019, och regleras med planbestämmelser för tillgänglig mark och genomsläpplig mark. För att ta hand om skyfall och förhindra risken för översvämning på angränsade fastigheter regleras markhöjden vid den södra infarten till parkeringsplatsen. Med denna åtgärd kan ytterligare 100 kubikmeter fördröjas inom parkeringsytan.

Konsekvenser av planens genomförande

En bedömning av betydande miljöpåverkan för detaljplanen genomfördes 20 januari 2016. Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning, enligt tidigare beslut, är att den nya detaljplanen inte kan antas att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Länsstyrelsen delar nämndens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats. De miljöfrågor som identifierats – dagvatten- och skyfallshantering – har hanterats inom det ordinarie planarbetet.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten leds via Ullnaån till recipienten Stora Värtan som har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den planerade och pågående förändringen av fastigheten leder till en minskad belastning till recipienten och har således en positiv inverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna. Halten av kadmium kommer fortsatt vara över riktvärdet, men lägre än för nuläget.

Området är idag i riskzonen för översvämningar vid 100-års regn. Ett 100-års regn påverkar inte fastighetens byggnader direkt då lägsta golvnivå ligger högt. Parkeringsytan i söder är anpassad med genomsläppligt material och höjdsättningen är anpassad så att avrinning sker från byggnaden. Infartens marknivå höjs vilket bidrar till att större mängd vatten behålls, fördröjs och renas inom fastigheten. De åtgärder som har föreslagits inom planen uppfyller kommunens krav på åtgärder för ett 100-årsregn.

Planprocessen

Begäran om planbesked inkom 29 december 2015. Utskottet för stadsbyggnad och miljö gav 4 april 2016 §12 ett positivt planbesked och beslöt att frågan om utökad byggrätt för arkiv- och kontorsverksamhet skulle prövas genom upprättande av en detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden godkände information i Start-Pm, §71, 15 maj 2018.

Beslut om samråd fattades 19 december 2018 enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegation 4.2 och planen ställdes ut på samråd mellan 21 december 2018 och 11 januari 2019.

Beslut om granskning fattades 28 oktober 2019 enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegation 4.2 och planen ställdes ut för granskning mellan 30 oktober 2019 och 20 november 2019.

Remiss

Under samrådet inkom 11 yttranden. Länsstyrelsen önskade förtydliganden i dagvattenutredningen och ytterligare åtgärder för att minska föroreningsbelastningen och en bättre redovisning av konsekvenserna för angränsande fastigheter och gatan vid en eventuell översvämning och om nödvändigt ge förslag på riskreducerande åtgärder. Vidare önskades en utredning om påverkan på befintliga träd i allén längs Mätslingan. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor påtalade risken med störningar från fasadbelysning i näraliggande bostäder. Telia Sonera, E.ON, Ellevio, framförde synpunkter i sak. Stockholm Exergi, Lantmäterimyndigheten, Norrvatten, Storstockholms brandförsvär, Svenska kraftnät och Vattenfall hade ingen erinran. Inga privatpersoner eller sakägare har yttrat sig under samrådet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under granskningen inkom 5 yttranden. Länsstyrelsen har ingen erinran men framför synpunkter i sak om grundkonstruktion vid översvämning och nedtagna träd i allén. Ellevio meddelar att en ny nätstation etableras för planens genomförande. E.ON framför synpunkter i sak. Stockholm Exergi och Storstockholms brandförsvär har ingen erinran. Inga privatpersoner eller sakägare har yttrat sig under granskningen.

Ändringar inför antagande

- Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning av befintliga träd längs Mätslingan.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att det finns risk att grundkonstruktion kan påverkas vid översvämning.
- Plankartan och planbeskrivningen revideras med införande av användningsområde E, teknisk anläggning för nätstation.
- Plankartan revideras med att specificera den tidigare generella egenskapsbestämmelsen om dagvattenåtgärder till en n-bestämmelse (planbestämmelse som reglerar markens anordnande) inom ett egenskapsområde.

I övrigt görs endast redaktionella ändringar

Ekonomiska aspekter

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen, varigenom fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. 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 exploitören och regleras närmare i exploateringsavtalet.

Utifrån nu kända förutsättningar kommer planförslagets genomförande inte medföra kostnader för kommunen annat än driftskostnader för den nya gångvägen.



Gregor Hackman
tf Samhällsutvecklingschef



Mikael Åklint
Avdelningschef

Bilagor:

1. Plankarta med bestämmelser, 2020-01-20
2. Planbeskrivning, 2020-01-20
3. Granskningsutlåtande, 2020-01-20
4. Bedömning av risk för betydande miljöpåverkan, 2016-01-20