

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Alexander Hultman Bonnevier

## Ny detaljplan för fastigheten Skjutmättet 2

### START-PM

#### **Bakgrund och förutsättningar**

Begäran om planbesked för fastigheten Skjutmättet 2 inkom 2019-09-04 gällande verksamheten Leos lekland. Då gällande detaljplan anger industriändamål som markanvändning är inte nuvarande verksamhet på fastigheten förenlig med detta. Leos lekland har därför sedan 2013 verkat på platsen genom tidsbegränsat bygglov som har gått ut. Nämndens beslut (2019-03-05) att förlänga det tidsbegränsade bygglovet avslogs av länsstyrelsen men överprövades av mark- och miljödomstolen som också avslog överklagan (2020-02-05). I nuläget är mark- och miljödomstolens beslut överklagat och i väntan på prövning. Det finns också ett tillsynsärende hos kommunen där man väntas vidta åtgärder mot att leklandets verksamhet pågår utan bygglov.

Utsikterna för att kunna fortsätta verksamheten är idag dåliga på grund av att det saknas stöd i detaljplanen. En ny detaljplan som medger nuvarande markanvändning på fastigheten är nödvändig för att verksamheten ska kunna fortsätta.

#### **Området**

Planområdet består av fastigheten Skjutmättet 2 som ägs av Skärnäs Förvaltnings AB. Fastigheten är belägen på Mätslingan 2 i Arninge verksamhetsområde. Inom fastigheten finns idag förutom Leos lekland även Stenbolaget som tillverkar och säljer stenmaterial för privatpersoner och företag.



Lägesbild och planområdets avgränsning i rött

### Tidigare beslut

- Planbeskedsansökan för Skjutmättet 2 inkom 2019-09-04.
- Planbeskedsutredning för Skjutmättet 2, 2019-11-05
- Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet meddelade sökanden positivt planbesked 2019-12-09.

### Gällande planer

I den gällande översiktsplanen, Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030, antagen i december 2009 och aktualitetsprövad 2014, redovisas hela Arninge som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse.

En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Arninge-Ullna antogs i september 2009. FÖP:en anger riktlinjer för hur Arninge ska kunna genomgå en omvandling till en levande och funktionsintegrerad stadsdel där Skjutmättet 2 ingår.

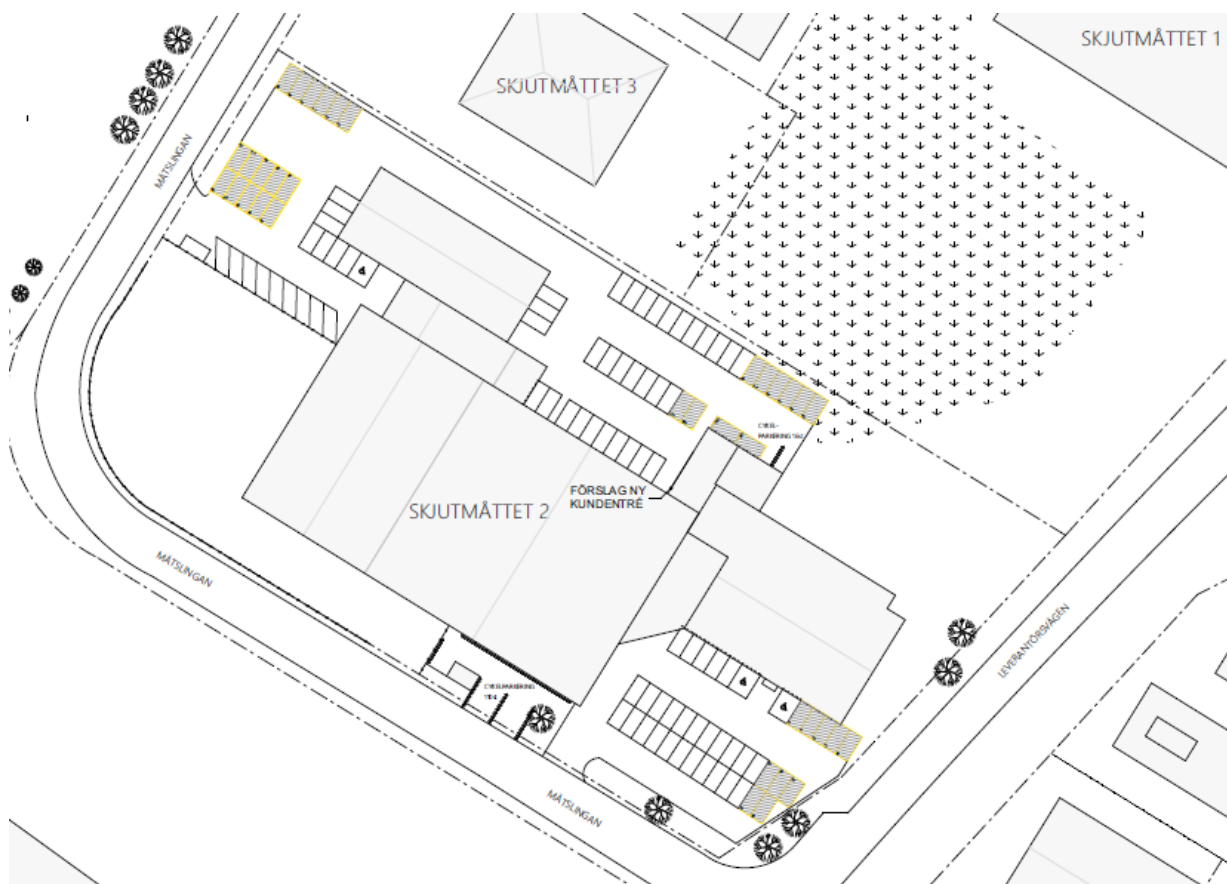
Fastigheten omfattas av detaljplanen S148 som vann laga kraft 11 december 1980. Detaljplanen medger markanvändningen industri för hela fastigheten.

### *Pågående planering*

En strukturplan som ska förtydliga kommunens intentioner i området är under framtagande.

### **Planförslaget**

I ansökan om planbesked bifogades en situationsplan, se nedan. Ingen ny bebyggelse är planerad. Det finns önskemål om att ordna ytterligare en kundentré på den nordöstra sidan. Det föreslås även ny parkering för bil och cykel.



*Föreslagen ny kundentré från norr, nya p-platser i grått och cykelparkering i norr och söder*

### *Planförfarande*

Planförslaget bedöms kunna hanteras med standardförfarande.

### *Behovsbedömning miljö*

Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen berör inte något riksintresse och det finns inga fornlämningar inom området. Fastigheten är idag näst intill helt hårdgjord vilket gör att dagvatten- och översvämningshantering blir en viktig fråga som

behöver lösas. De miljöfrågor som identifierats bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet.

### **Utredningar**

De utredningar som preliminärt bedöms vara nödvändiga i det fortsatta planarbetet rör dagvatten- och översvämningshantering, risk, parkering, geoteknik och markföroreningar.

### **Tidplan**

Planarbetet inleds under andra kvartalet 2020, med samråd i slutet av fjärde kvartalet 2020 och beräknas kunna tas upp för antagande tredje kvartalet 2021.

### **Ekonomiska aspekter**

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar.

#### ***Preliminära kostnader under planprocessen***

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 300 timmar.

### **Avtal**

#### ***Planavtal***

Inför upprättandet av en ny detaljplan har fastighetsägaren tecknat plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av en detaljplan regleras enligt fastställd taxa.

#### ***Arbetsätt och resurser***

Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2. Arbetet föreslås bedrivas som ett linjeuppdrag med styrgrupp bestående av planchef och projektchef för Arninge-Ullna. De huvudsakliga resurserna i arbetet består av miljöplanerare, VA-ingenjör, trafikplanerare och exploateringsingenjör.

#### ***Plankategori***

Detaljplanen bedöms som mindre komplicerad (kategori 3).

### **Samhällsutvecklingskontorets bedömning**

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att ändra detaljplanen för fastigheten Skjutmättet 2 för att möjliggöra att nuvarande verksamheter kan fortsätta att bedrivas där. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

**Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:**

- Miljöbedömning
- Trafik-PM och parkering – behovsanalys
- Riskanalys pga. barn i närheten av Leverantörsvägen
- Geoteknik
- Föroreningar i mark och grundvatten
- Dagvatten- och översvämningshantering