

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Alexander Hultman Bonnevier

Planbeskedsutredning för fastigheten Hingsten 1, Åkerby verksamhetsområde

Faktauppgifter

Fastighet:	Hingsten 1
Ägare:	HB Grönland Fastighetsförvaltning
Sökande:	HB Grönland Fastighetsförvaltning
Kontaktperson:	Rolf Dickson Könberg
Areal:	11963 m ²
Detaljplan:	D134
Markanvändning, enligt detaljplan:	Kontor
Föreslagen markanvändning:	Vård, bostäder och kontor
Begäran inkom:	2019-11-11
Komplettering inkom:	2019-12-13



1 Hingsten 1 är markerad med rött.

Innehåll

Planbeskedsutredning för fastigheten Hingsten 1, Åkerby verksamhetsområde	1
Faktauppgifter	1
<i>Bakgrund</i>	3
Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030	3
Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna (beslutad av KF 2019-11-04)	3
Gällande detaljplan och fastighetsplan	4
Pågående eller kommande planering i närområdet	5
Berörda verksamheter	5
<i>Föreslagen bebyggelse och utformning</i>	6
<i>Planområdets avgränsning</i>	7
<i>Teknisk infrastruktur</i>	7
VA och energiförsörjning	7
Parkering och trafik	7
Avfall	8
<i>Utredningar</i>	8
Tidigare utredningar	8
Preliminärt utredningsbehov	8
<i>Miljö</i>	8
Störningar och risker	9
Betydande miljöpåverkan	9
Hållbarhetsprogram	9
<i>Ekonomi</i>	9
Preliminära kostnader under planprocessen	9
Preliminära kostnader och finansiering för kommunen	9
Värdeåterföring	9
Plankostnadsavtal	9
Behov av ramavtal, exploateringsavtal, köpeavtal	10
<i>Arbetsätt och organisation</i>	10
Planförfarande	10
Plankategori (1-5)	10
Bedömning av resursbehov	10
Tidplan	10
<i>Samhällsutvecklingskontorets bedömning</i>	10
Föreslagen bebyggelse	10
Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker	11
Prövning mot verksamhetsplanens mål	11
Prioritering av uppdraget	Fel! Bokmärket är inte definierat.
<i>Sammanfattning</i>	11
<i>Avgift planbesked</i>	11

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Hingsten 1 inkom den 2019-12-13 med begäran om planbesked till samhällsutvecklingskontoret. På fastigheten bedrivs idag kontorsverksamhet. Ansökan syftar till att förutom nuvarande kontorsverksamhet, möjliggöra vård- och omsorgsboende för 60-90 personer, ett trygghetsboende om ca 50-70 lägenheter, lokal för kontor/verksamheter samt ett p-hus för fastigheten.

Enligt gällande detaljplan är fastighetens ändamål kontor och fastigheten är idag bebyggd med en kontorsbyggnad. Fastigheten gränsar till blandade verksamheter och kontor i norr och öster, en gymnasieskola i söder och till ett parkstråk i väster. Längre åt sydost på andra sidan Kemistvägen som finns en drivmedelsstation som hanterar gas.

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

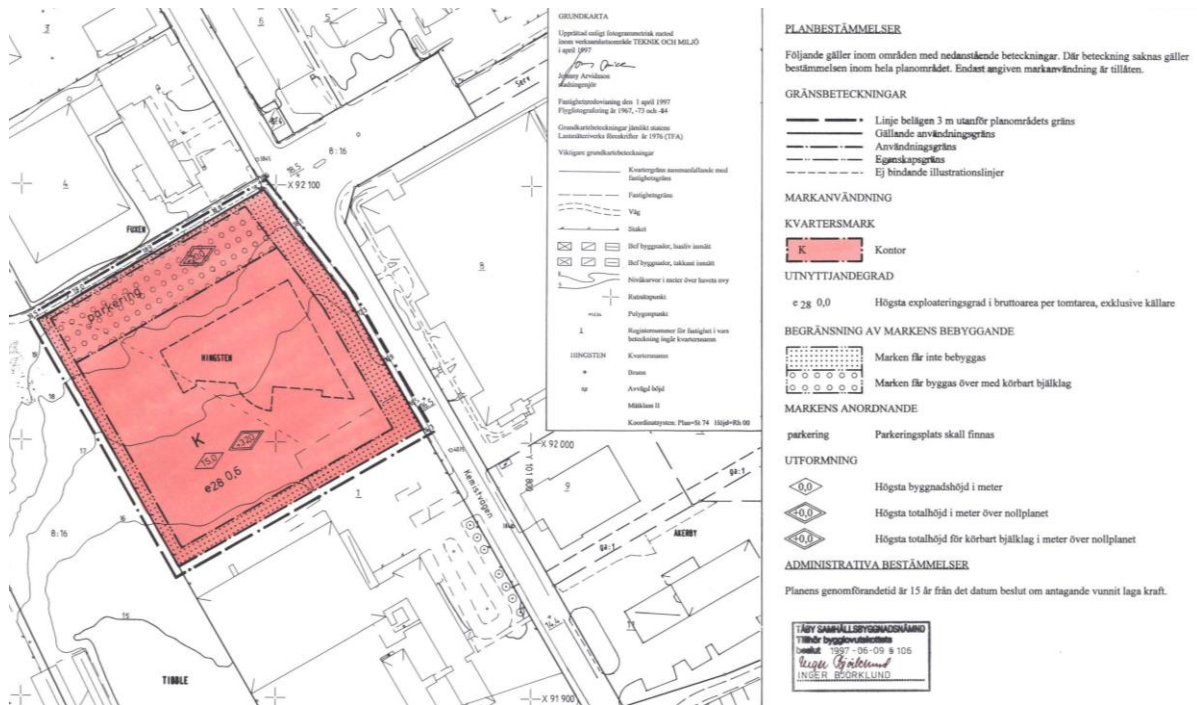
I kommunens översiktsplan Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 och aktualitetsprövad 2014, är området utpekad som ett befintligt verksamhetsområde med i huvudsak arbetsplatser.

Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna (beslutad av KF 2019-11-04)

Gällande Åkerby verksamhetsområde tar den fördjupade översiktsplanen sikte på en välintegrerad stadsdel med en blandning av bostäder, offentlig service och verksamheter. Den föreslagna utvecklingen av fastigheten stämmer väl överens med markanvändningen ”blandad stadsbebyggelse” som planen anger.

Fastigheten gränsar i öster till Kemistvägen som pekas ut som ett viktigt framtida stadsstråk, i väster till ett viktigt gröonstråk och i norr till GC-stråk. Vid ny bebyggelse längs stadsstråken bör byggnader placeras direkt mot gatan om möjligt. Byggnaderna bör förhålla sig på lämpligt sätt mot parkstråket i väster samt GC-stråk i norr så att dessa platser känns trygga och offentligt tillgängliga. Ett genomförande av ev. koppling från Täby park mot Kemistvägen bör ej omöjliggöras.

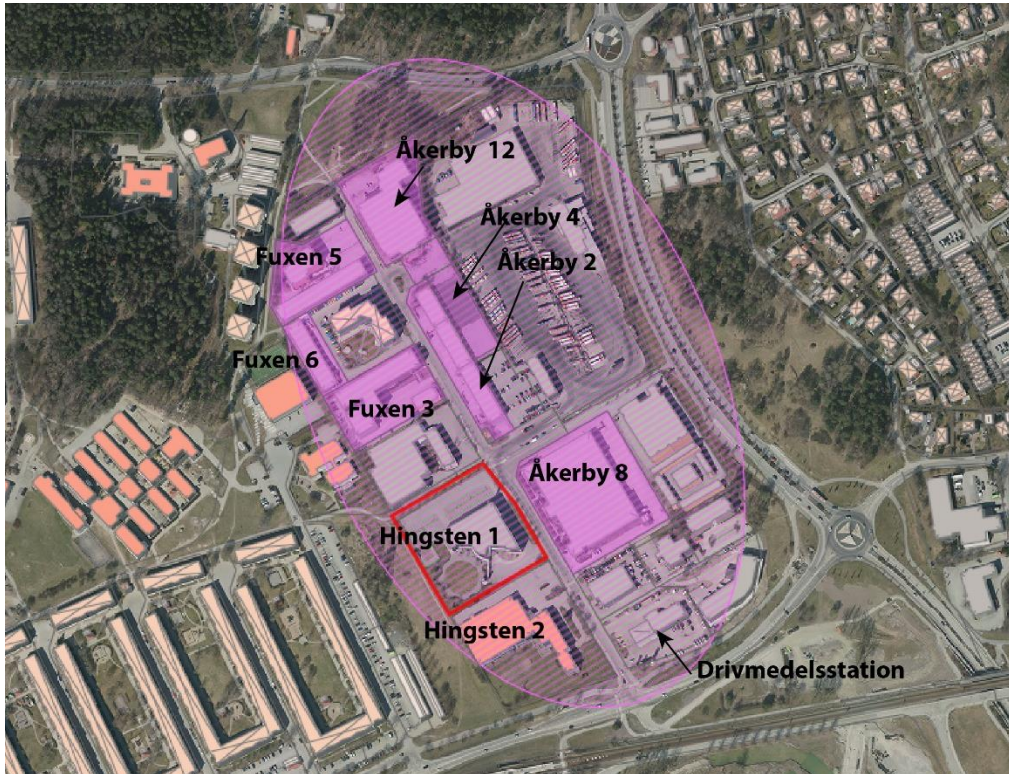
Gällande detaljplan och fastighetsplan



2 Bild/utsnitt från gällande detaljplan och ev. fastighetsplan

Detaljplan D134, lagakraftvunnen 1997-07-08, anger markanvändningen till kontor. Högsta byggnadshöjd är 15 meter och högsta exploateringsgrad i bruttoarea är 60% av tomtarean exklusive källare.

Pågående eller kommande planering i närområdet



3 Kommande planering i närområdet.

Ett planarbete för angränsande Hingsten 2 gällande tillskott av verksamheter och studentbostäder har påbörjats men pausats i väntan på besked om kopplingen till Täby park från Kemistvägen som ev. kan påverka fastigheten. Även närheten till drivmedelsstationen utgör ett hinder för önskad utveckling i dagsläget.

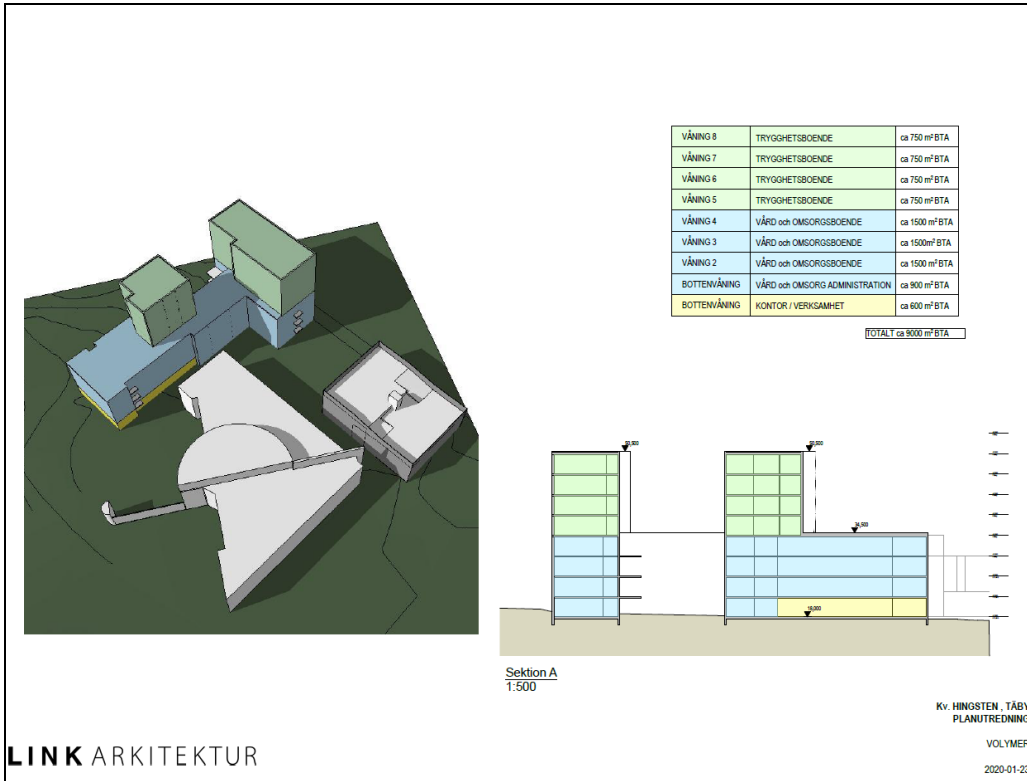
Flera positiva planbesked har under 2017 givits för följande fastigheter inom Åkerby verksamhetsområde. Åkerby 2, 4, 8 och 12, Fuxen 3, 5 och 6, se illustration 3 ovan. I ansökningarna finns en sammanlagd ambition om att utöver inslag av arbetsplatser och en del verksamheter i bottenvåningar skapa ca 1700 nya bostäder. Utöver detta tillkommer ett okänt antal studentbostäder inom den pausade detaljplanen Hingsten 2.

Berörda verksamheter

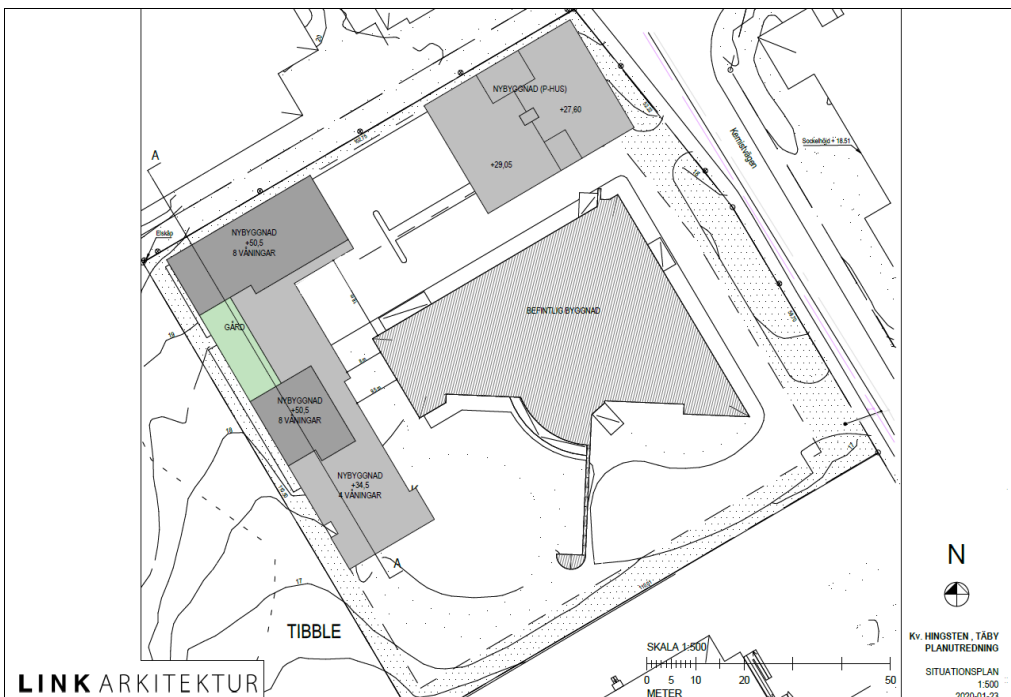
I förslaget ligger det befintliga kontorshuset kvar medan man möjliggör för tillkommande vård- och omsorgsboende, trygghetsboenden och lokaler för kontor/verksamheter på fastigheten. Antal arbetsplatser beräknas öka med 80-100.

Den aktuella fastigheten gränsar åt söder till Hingsten 2 där Täby enskilda gymnasium ligger. I nordost på fastigheten Björnen 1 ligger Pilgårdens förskola. I övriga omgivande fastigheter finns lager och kontorslokaler.

Föreslagen bebyggelse och utformning



4 Volymstudie över förslaget.



5 Situationsplan över förslaget.

Tillkommande byggnation är tänkt att uppföras i en grundskala på fyra våningar med vissa högre byggnadsvolymer på åtta våningar. Befintlig byggnad har tre våningar. Totalt föreslås ytterligare exploatering på ca 9000 BTA. Parkering föreslås lösas i ett nytt p-hus på fastigheten i samma höjd som befintligt kontorshus och med in- och utfart från Kemistvägen.

Bebyggelsens slutliga omfattning, placering och utformning kommer att utredas i kommande planarbete.

Planområdets avgränsning



Förslag till planområdesgräns rödmarkerad.

Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

VA-försörjningen till fastighetens föreslagna byggnation kan säkerställas i.o.m. utbygganden av KaVA-projektet, alltså fr.o.m. 2023. Innan dess är spillvattenförutsättningen ansträngd.

Dagvattenhanteringen i området är begränsad och kräver vidare utredningar för att fastställa åtgärder, både på ledningsnätet nedströms och inne på fastigheten.

Fjärrvärme finns intill fastigheten och möjliggör en anslutning av tillkommande verksamhet. Möjligheten till ökad elanvändning i området är i nuläget begränsad och kommer vara så till 2022/2023. Möjlighet för anslutning bör stämmas av med Ellevio på ett tidigt stadium.

Parkering och trafik

Förslaget möjliggör fortsatt god tillgänglighet för leveranser med både in- och utfart från Kemistvägen. P-huset säkrar upp fastighetens behov av parkering efter tillkommen bebyggelse.

Avfall

I och med ny lagstiftning från och med 1 januari 2019 ska boende ha bostadsnära insamling av förpackningsmaterial, det kräver yta i avfallsutrymmen. Planen bör även ta hänsyn till behovet av insamling av matavfall.

Utredningar**Tidigare utredningar**

Enligt rapport Mifo fas 1 (Tyréns 2016-05-03) som tagits fram som underlag i arbetet med den fördjupade översiktsplanen För Täby stadskärna finns ingen känd markförorening i området. Denna rapport är dock övergripande varför markföroreningar kan behöva utredas ytterligare.

Preliminärt utredningsbehov

En ny gatu- och kvartersstruktur kommer att behöva utvecklas i samband med att Åkerby omvandlas från verksamhetsområde till blandstad. Centralt i detta är förlängningen av Kemistvägen till Stockholmsvägen samt dess omvandling till stadsgata. Ett helhetsgrepp behöver tas för att reda ut bl.a. trafiksituationen i området.

Specifikt för fastigheten Hingsten 1 gäller att utreda bl.a. följande:

- Risk
- Dagvattenutredning
- Biotopskydd för allé

Miljö

Gång- och cykelvägen, med intilliggande gräsytor och trädallé, längs med fastighetens norra sida är i FÖP utpekad som ett viktigt grönt stråk. Det är önskvärt att stråket bibehålls och att grönytorna ej minskas i bredd. Trädallén bör sparas i sin helhet. Det är möjligt att allén omfattas av biotopskydd i vilket fall detta kan hindra en utbyggnad som på sikt kan störa träden, såsom schakt i närheten av rotsystem etc. Fastighetsägaren har ansvar att kontrollera status för biotopskyddet.

Grönytan väster om fastigheten är en del av grannskapsparken Byängsparken, se kommunens parkpolicy. Parken ingår i ett annat viktigt grönt stråk som på sikt ska koppla samman parkerna i Täby centrum med den planerade stadsparken i Täby park, Centralparken och grönområden ända ner till Värtan. Byängsparken ingår även som en del i kommunens projekt med att utveckla ett s.k. hälsostråk genom Åkerbyparken, Byängsparken och Libbyängen.

Den kommande vårdverksamheten har stor potential till att kunna dra fördel av placeringen invid hälsostråket och nyttja dess kvalitéer och omvänt kan hälsostråket dra nytta av verksamhetens närvaro. En byggnad placerad i direkt anslutning till parken har sina ögon på platsen och ökar tryggheten. Placeringen kräver en omsorgsfull utformning mot parken och en tydlig avgränsning mellan privat och allmän mark.

Störningar och risker

Det ligger en drivmedelsstation sydost om planen som utöver bensin och diesel även handhar gas. Detta medför en potentiell risk som behöver utredas. Nuvarande kontorsbyggnad ligger på ca 160 meters avstånd från stationens gasbehållare och den föreslagna byggnationen uppskattas hamna på minst 200 meters avstånd från denna.

Betydande miljöpåverkan

Det har gjorts en översiktlig uppskattning av planens miljöpåverkan. Den preliminära bedömningen är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning kommer behöva göras i ett kommande planarbete.

Hållbarhetsprogram

Kommunens "Rutiner för hållbarhetsmål vid nybyggnad av bostäder och verksamheter" ska följas vid planering av den nya bebyggelsen. Enligt detta är målsättningen att alla nya byggnader ska miljöcertifieras och dess energisystem vara hållbara och energieffektiva.

Ekonomi**Preliminära kostnader under planprocessen**

En preliminär bedömning av tidsåtgång för upprättande av detaljplan är cirka 1000 arbetstimmar. I samband med att plankostnadsavtal upprättas kommer ett mer detaljerat underlag tas fram.

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

I samband med att Åkerby verksamhetsområde omvandlas till blandstad kommer kommunala gator och gång- och cykelvägar att byggas ut. Även VA-ledningar kommer att behöva läggas om och byggas ut. Mark som planläggs som park behöver iordningställas.

Kostnad för infrastruktur och eventuella parkanläggningar bör regleras med hjälp av exploateringsavtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare, se rubrik Avtal.

Värdeåterföring

Enligt gällande "Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal" ska överenskommelse om medfinansieringsersättning tecknas för ny bebyggelse, ändrad användning samt tillkommande bostäder och verksamheter vid framtagande av ny detaljplan inom Roslagsbanans influensområde, 1000 meter från Roslagsbanans samtliga stationer.

Plankostnadsavtal

Innan detaljplanarbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och Täby kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa vid planstart (start-PM). Sökanden bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar.

Behov av ramavtal, exploateringsavtal, köpeavtal

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen ska ett ramavtal tecknas mellan fastighetsägaren/sökanden och kommunen.

För att reglera ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för att området ska kunna exploateras, samt för medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik, ska exploateringsavtal träffas mellan kommunen och fastighetsägare.

Arbetsätt och organisation**Planförfarande**

Detaljplaneprocessen föreslås kunna genomföras med standardförfarande.

Plankategori (1-5)

Planen räknas som kategori 4, d.v.s. medelkomplicerad detaljplan med standardförfarande utan MKB. Planen kommer bedrivas som ett projekt.

Bedömning av resursbehov

Följande kompetenser bedöms behövas för planläggning:

- Planarkitekt
- Exploateringsingenjör
- Miljöplanerare
- Bygglövhandläggare
- Trafikplanerare
- Avfallsplanerare
- Landskapsarkitekt
- VA-ingenjör

Tidplan

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan beräknas kunna färdigställas tidigast under år 2023.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning**Föreslagen bebyggelse**

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheten Hingsten 1.

Planarbetet bör inledas med upprättandet av ett program alternativt förstudie för angränsande område för att utreda avgörande frågor i ett helhetsperspektiv. Dessa är bl.a. gatu- och kvartersstruktur, trafik, parkering, parkutveckling, risk- och säkerhet, exploateringsgrad, fördelningen av bostäder/verksamheter, teknisk och ekonomisk genomförbarhet samt behov av förskola/skola och eventuella andra offentliga verksamheter.

Vissa frågor kommer att behöva utredas mer specifikt inom detaljplanearbetet för Hingsten 1, så som byggnaders volym och placering, risk, biotopskydd för allé och hantering av dagvatten.

Arkitekturprogrammet för Täby regionala stadskärna, antagen i SBN 2019-02-12, anger fem till sex våningar som en grundskala som anpassas till mötet med lägre bebyggelse. Höga hus som avviker från denna skala kan prövas i enstaka fall.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Se rubrik Preliminärt utredningsbehov.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Hållbar strategisk lokalförsörjning är en av kommunstyrelsens utvecklingsområden och *"[...] I detta ingår även att skapa goda förutsättningar för privata aktörer att kunna bidra till utvecklingen av den offentliga servicen."* Kommunen har också ett mål om fler arbetsplatser enligt principen *"en ny bostad – en ny arbetsplats."*

Föreslagen utveckling leder till både en möjlighet för privata aktör att bidra till den offentliga servicen och en ökning av antalet arbetsplatser med upp till 100 st.

Sammanfattning

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positiv till att pröva ny bebyggelse i form av vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, lokal för kontor/verksamheter samt p-hus genom att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Hingsten 1. Omfattning, utformning och placering ska utredas vidare under planarbetet.

Förslaget ligger i linje med den politiska inriktningen för Täby som är att särskilt prioritera och välkomna entreprenörer att utveckla innovativa boendeformer för äldre.

En rad fastighetsägare har redan givits positivt planbesked för främst bostäder inom verksamhetsområdet. För att kunna säkerställa bl.a. goda boendemiljöer, en bra blandning av arbetsplatser och bostäder, trafikstruktur och teknisk försörjning inom området bör detaljplanearbetet inledas med ett program eller en förstudie för angränsande område.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET